



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Dezembro/2022



MARÇO, 2023

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)**  
**Valores expressos em milhares de Reais**

ATIVO	NE	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
		31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>2.268.759</b>	<b>2.095.892</b>	<b>2.034.675</b>	<b>2.262.473</b>	<b>2.099.500</b>	<b>2.031.554</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	6	<b>232.257</b>	<b>130.685</b>	<b>26.746</b>	<b>234.121</b>	<b>132.634</b>	<b>28.123</b>
Bancos		2.897	4.210	1.375	2.918	4.220	1.386
Aplicações Financeiras		229.360	126.475	25.371	231.203	128.414	26.737
<b>CAUÇÕES</b>	7	<b>8.361</b>	<b>42.386</b>	<b>31.894</b>	<b>8.361</b>	<b>42.386</b>	<b>31.894</b>
Depósitos de Caução		8.361	42.386	31.894	8.361	42.386	31.894
<b>CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX</b>	8	<b>499.825</b>	<b>389.966</b>	<b>336.655</b>	<b>499.825</b>	<b>389.966</b>	<b>336.655</b>
Clientes Prestamistas		1.105.669	1.009.357	1.011.575	1.105.669	1.009.357	1.011.575
(-) Juros a Transcorrer		(271.260)	(312.694)	(295.387)	(271.260)	(312.694)	(295.387)
(-) PCLD	9	(334.584)	(306.697)	(379.533)	(334.584)	(306.697)	(379.533)
<b>ESTOQUES</b>	10	<b>980.830</b>	<b>976.842</b>	<b>1.131.258</b>	<b>980.830</b>	<b>976.842</b>	<b>1.131.258</b>
Estoques de Comercialização		978.902	976.216	1.130.491	978.902	976.216	1.130.491
Almoxarifado		1.928	626	767	1.928	626	767
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	12	<b>98.244</b>	<b>88.915</b>	<b>76.576</b>	<b>90.094</b>	<b>90.574</b>	<b>72.078</b>
Tributos a Recuperar		48.034	39.020	26.318	48.035	39.021	26.318
Adiantamentos s/ Folha		3.447	2.883	2.970	3.447	2.883	2.970
Adiantamentos a Convênios		5.932	8.788	8.788	5.932	8.788	8.788
Contas a Receber		40.493	37.821	37.539	32.342	39.479	33.041
Outros adiantamentos		338	403	961	338	403	961
<b>DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE</b>	13	<b>449.242</b>	<b>467.098</b>	<b>431.546</b>	<b>449.242</b>	<b>467.098</b>	<b>431.546</b>
Despesas Antecipadas		428	625	42	428	625	42
Custos a Apropriar		448.814	466.473	431.504	448.814	466.473	431.504
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>6.167.806</b>	<b>5.811.052</b>	<b>4.236.731</b>	<b>6.169.666</b>	<b>5.820.604</b>	<b>4.239.853</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>2.702.212</b>	<b>2.739.860</b>	<b>2.457.345</b>	<b>2.702.212</b>	<b>2.739.860</b>	<b>2.457.345</b>
<b>CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS</b>	8	<b>2.553.791</b>	<b>2.457.945</b>	<b>2.175.319</b>	<b>2.553.791</b>	<b>2.457.945</b>	<b>2.175.319</b>
Clientes Prestamistas		3.318.559	3.159.712	2.677.317	3.318.559	3.159.712	2.677.317
(-) Juros a Transcorrer		(668.960)	(594.877)	(501.998)	(668.960)	(594.877)	(501.998)
(-) PCLD	9	(95.808)	(106.890)	0	(95.808)	(106.890)	0
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	14	<b>148.421</b>	<b>281.915</b>	<b>282.026</b>	<b>148.421</b>	<b>281.915</b>	<b>282.026</b>
Depósitos Judiciais		35.190	23.559	23.861	35.190	23.559	23.861
Outros Créditos de Longo Prazo		113.231	258.356	258.165	113.231	258.356	258.165
<b>INVESTIMENTOS</b>	15	<b>3.453.903</b>	<b>3.061.078</b>	<b>1.769.902</b>	<b>3.440.941</b>	<b>3.061.078</b>	<b>1.762.698</b>
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.128	1.128	1.128	1.128	1.128	1.128
Investimentos de Participações Societárias		295.943	264.213	220.355	295.943	264.213	213.151
Investimentos não Societários		3.156.832	2.795.737	1.548.419	3.143.870	2.795.737	1.548.419
<b>IMOBILIZADO</b>	16/17	<b>9.360</b>	<b>9.599</b>	<b>8.521</b>	<b>9.360</b>	<b>9.599</b>	<b>8.521</b>
Construções em Andamento	18	1.692	1.570	1.570	1.692	1.570	1.570
Edifícios		6.640	6.640	6.640	6.640	6.640	6.640
Máquinas e Equipamentos		21.795	21.363	19.633	21.795	21.363	19.633
Bens Móveis e Instalações		2.863	2.662	2.662	2.863	2.662	2.662
Veículos		2.934	2.934	2.934	2.934	2.934	2.934
Depreciação Acumulada	17	(26.564)	(25.570)	(24.918)	(26.564)	(25.570)	(24.918)
<b>INTANGÍVEL</b>	19	<b>2.331</b>	<b>515</b>	<b>963</b>	<b>17.153</b>	<b>10.067</b>	<b>11.289</b>
Cessão Uso Informática/Pesquisa e Desenvolvimento		19.944	17.922	17.915	34.766	27.474	28.241
Amortizações Acumuladas		(17.613)	(17.407)	(16.952)	(17.613)	(17.407)	(16.952)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>8.436.565</b>	<b>7.906.946</b>	<b>6.271.410</b>	<b>8.432.140</b>	<b>7.920.104</b>	<b>6.271.407</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

PASSIVO	NE	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
		31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>1.187.447</b>	<b>1.249.168</b>	<b>1.316.705</b>	<b>1.190.100</b>	<b>1.262.324</b>	<b>1.316.701</b>
Fornecedores	20	9.114	7.002	7.277	9.376	8.657	7.277
Empréstimos e Financiamentos Bancários		0	261	6.667	0	261	6.667
Salários e Obrigações Trabalhistas		5.764	7.802	6.277	5.764	7.802	6.277
Obrigações Tributárias	25	971.630	855.938	638.762	971.630	855.938	638.762
Certidões de Créditos - Imóveis	24	34.898	50.183	137.814	34.898	50.183	137.814
Programa de Demissão Incentivada	26c	1.394	4.426	9.105	1.394	4.426	9.105
Provisão para Férias, 13o e Encargos		22.582	21.051	22.210	22.582	21.051	22.210
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		167	444	442	167	444	442
Cauções em Espécie	21	14.180	67.316	35.072	14.180	67.316	35.072
Valores em Consignação	22	4.692	10.853	21.214	4.692	10.853	21.214
Credores Diversos	20	44.169	116.401	339.266	44.169	116.401	339.266
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	35.233	107.237	92.345	35.233	107.237	92.345
Dividendos Propostos	23	43.370	0	0	43.370	0	0
Outros Passivos	20	254	254	254	2.644	11.759	254
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>2.159.846</b>	<b>2.029.788</b>	<b>2.045.897</b>	<b>2.159.846</b>	<b>2.029.788</b>	<b>2.045.897</b>
Empréstimos e Financiamentos Bancários			0	3.333	0	0	3.333
Passivo Fiscal Diferido	27	1.224.905	1.123.417	949.399	1.224.905	1.123.417	949.399
Obrigações Tributárias	25b	230.758	231.680	299.608	230.758	231.680	299.608
Provisão Para Perdas Judiciais	28	408.638	371.967	591.132	408.638	371.967	591.132
Programa de Demissão Incentivada	26c	1.911	287	4.299	1.911	287	4.299
Credores Diversos	20	279	104.311	0	279	104.311	0
Dividendos/JCP a Pagar	23	293.355	198.126	198.126	293.355	198.126	198.126
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>5.089.270</b>	<b>4.627.990</b>	<b>2.908.809</b>	<b>5.082.194</b>	<b>4.627.990</b>	<b>2.908.809</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	29a	<b>1.851.079</b>	<b>1.848.849</b>	<b>1.848.849</b>	<b>1.851.079</b>	<b>1.848.849</b>	<b>1.848.849</b>
<b>AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>	29e	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.881	40.881	40.881	40.881	40.881	40.881
<b>RESERVAS</b>		<b>3.197.310</b>	<b>2.738.260</b>	<b>1.019.079</b>	<b>3.190.234</b>	<b>2.738.260</b>	<b>1.019.079</b>
Reserva legal	29b	158.014	134.519	48.565	158.014	134.519	48.565
Reserva de Retenção de Lucros	29d	1.354.337	1.322.001	95.725	1.347.261	1.322.001	95.725
Reserva de Lucros a Realizar	29d	712.741	309.243	0	712.741	309.243	0
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	972.218	972.497	874.789	972.218	972.497	874.789
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>8.436.565</b>	<b>7.906.946</b>	<b>6.271.410</b>	<b>8.432.140</b>	<b>7.920.104</b>	<b>6.271.407</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**  
Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
		31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	30	<b>1.183.921</b>	<b>1.119.071</b>	<b>675.840</b>	<b>1.183.921</b>	<b>1.119.071</b>	<b>675.840</b>
<b>CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>		<b>(26.527)</b>	<b>(154.967)</b>	<b>(41.628)</b>	<b>(26.527)</b>	<b>(154.967)</b>	<b>(41.628)</b>
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>1.157.394</b>	<b>964.104</b>	<b>634.212</b>	<b>1.157.394</b>	<b>964.104</b>	<b>634.212</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>		<b>(676.615)</b>	<b>(299.029)</b>	<b>(558.400)</b>	<b>(676.828)</b>	<b>(299.813)</b>	<b>(558.400)</b>
Despesas com pessoal	31	(266.027)	(243.876)	(231.445)	(266.027)	(243.876)	(231.445)
Honorários da administração	31	(9.597)	(9.321)	(8.687)	(9.597)	(9.321)	(8.687)
Despesas com informática		(4.414)	(5.963)	(6.414)	(4.414)	(5.963)	(6.414)
Despesas com transporte		(341)	(326)	(534)	(341)	(326)	(534)
Despesas com o local		(12.799)	(8.908)	(14.305)	(12.799)	(8.908)	(14.305)
Divulgação e publicidade		(12.507)	(10.415)	(10.319)	(12.507)	(10.415)	(10.319)
Despesas administrativas gerais	32	(14.844)	(17.593)	(28.473)	(15.057)	(18.377)	(28.473)
Despesas e indenizações judiciais	33	(135.094)	(28.337)	(33.143)	(135.094)	(28.337)	(33.143)
Provisão de contingência	28	(36.672)	199.165	(60.817)	(36.672)	199.165	(60.817)
Impostos, taxas e contribuições		(41.006)	(5.159)	(2.725)	(41.006)	(5.159)	(2.725)
Pis e cofins diferido		(46.322)	(52.619)	(32.499)	(46.322)	(52.619)	(32.499)
Recuperação de despesas	35	101.761	93.103	55.336	101.761	93.103	55.336
Depreciação e Amortização		(1.199)	(1.269)	(1.550)	(1.199)	(1.269)	(1.550)
Doações de terrenos	34	(2.352)	(4.176)	(874)	(2.352)	(4.176)	(874)
Obras e serviços em loteamentos implantados	34	(84.383)	(180.188)	(82.425)	(84.383)	(180.188)	(82.425)
Restituição (Devolução) de receitas	34	(110.819)	(23.147)	(99.526)	(110.819)	(23.147)	(99.526)
<b>OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS</b>		<b>1.360</b>	<b>985.869</b>	<b>(120.305)</b>	<b>1.360</b>	<b>985.869</b>	<b>(120.305)</b>
Resultado em participações societárias	37	42.408	57.909	23.384	42.408	57.909	23.384
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)	9	(16.803)	(34.054)	(9.739)	(16.803)	(34.054)	(9.739)
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	15	361.090	1.198.253	50.281	361.090	1.198.253	50.281
Perdas nas rescisões de contratos	36	(314.542)	(210.490)	(119.410)	(314.542)	(210.490)	(119.410)
Perdas eventuais	36	(78.113)	(26.649)	(32.490)	(78.113)	(26.649)	(32.490)
Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar	14	-	-	(35.971)	-	-	(35.971)
Outras receitas		7.320	900	3.641	7.320	900	3.641
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>482.139</b>	<b>1.650.944</b>	<b>(44.493)</b>	<b>481.926</b>	<b>1.650.160</b>	<b>(44.493)</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	38	<b>290.122</b>	<b>425.579</b>	<b>185.666</b>	<b>290.122</b>	<b>425.579</b>	<b>185.666</b>
Receitas financeiras		273.416	209.467	199.741	273.416	209.467	199.741
Receitas de variações monetárias		409.045	402.451	248.434	409.045	402.451	248.434
Despesas financeiras		(99.098)	(108.942)	(180.292)	(99.098)	(108.942)	(180.292)
Despesas de variações monetárias		(293.241)	(77.397)	(82.218)	(293.241)	(77.397)	(82.218)
<b>RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>		<b>772.261</b>	<b>2.076.523</b>	<b>141.173</b>	<b>772.048</b>	<b>2.075.739</b>	<b>141.173</b>
<b>PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>	39	<b>(302.156)</b>	<b>(357.342)</b>	<b>(252.566)</b>	<b>(302.156)</b>	<b>(357.342)</b>	<b>(252.566)</b>
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		(146.955)	(193.291)	(93.623)	(146.955)	(193.291)	(93.623)
IRPJ e CSLL - Diferido		(155.201)	(164.051)	(158.943)	(155.201)	(164.051)	(158.943)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	40	<b>470.105</b>	<b>1.719.182</b>	<b>(111.393)</b>	<b>469.895</b>	<b>1.718.398</b>	<b>(111.393)</b>
<b>RESULTADO POR AÇÃO (R\$)</b>		<b>0,94</b>	<b>3,44</b>	<b>(0,22)</b>	<b>0,94</b>	<b>3,44</b>	<b>(0,22)</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**  
Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	470.105	1.719.182	(111.393)	469.895	1.718.398	(111.393)
Resultado Abrangente Total	470.105	1.719.182	(111.393)	469.895	1.718.398	(111.393)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)**  
**Valores expressos em Milhares de Reais**

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS				LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCROS A REALIZAR	ESPECIAL P/ DIVIDENDOS OBR.		
<b>SALDOS EM 31/12/2019 (Reapresentado)</b>	<b>1.848.849</b>	<b>40.881</b>	<b>48.823</b>	<b>271.512</b>	<b>-</b>	<b>677.140</b>	<b>-</b>	<b>2.887.204</b>
<b>Resultado do Exercício (Saldo Reapresentação)</b>							<b>(101.770)</b>	<b>(101.770)</b>
<b>Ajustes de exercícios anteriores:</b>								
a - Despesa Financeira JTP (alienações)							124.950	124.950
b - Recálculo IRP/CSLL							(23.630)	(23.630)
c - Recálculo Atualização IRPJ suspenso							450	450
Constituição da Reserva Especial de Dividendos (nota 5.1)						198.873		198.873
<b>DESTINAÇÕES:</b>								
Reserva Legal (nota 31b)			(258)					(258)
Reserva de Retenção de Lucros (nota 29e)				(175.787)				(175.787)
Dividendos Propostos (nota 23)						(1.224)		(1.224)
<b>SALDOS EM 31/12/2020 (Reapresentado)</b>	<b>1.848.849</b>	<b>40.881</b>	<b>48.565</b>	<b>95.725</b>	<b>-</b>	<b>874.789</b>	<b>-</b>	<b>2.908.809</b>
<b>Resultado do Exercício (Saldo Reapresentação)</b>							<b>(22.328)</b>	<b>(22.328)</b>
<b>Ajustes de exercícios anteriores:</b>								
a - Despesa Financeira JTP (alienações)							42.359	42.359
b - Recálculo IRP/CSLL							(20.030)	(20.030)
Constituição da Reserva Especial de Dividendos						103.081		103.081
<b>DESTINAÇÕES:</b>								
Reserva Legal (nota 29b)			85.954					85.954
Reserva de Retenção de Lucros (nota 29e)				1.226.276				1.226.276
Reserva de Lucros a Realizar (nota 29f)					309.243			309.243
Dividendos Propostos (nota 23)						(5.373)		(5.373)
<b>SALDOS EM 31/12/2021 (Reapresentado)</b>	<b>1.848.849</b>	<b>40.881</b>	<b>134.519</b>	<b>1.322.001</b>	<b>309.243</b>	<b>972.497</b>	<b>-</b>	<b>4.627.990</b>
<b>Resultado do Exercício</b>							<b>470.105</b>	<b>470.105</b>
Aumento de Capital	2.230							2.230
Constituição da Reserva Especial de Dividendos						(279)		(279)
<b>DESTINAÇÕES:</b>								
Reserva Legal (nota 29b)			23.495				(23.495)	
Reserva de Retenção de Lucros (nota 29e)				32.336			(32.336)	
Reserva de Lucros a Realizar (nota 29f)					403.498		(403.498)	
Dividendos Propostos (nota 23)							(10.775)	(10.775)
<b>SALDOS EM 31/12/2022</b>	<b>1.851.079</b>	<b>40.881</b>	<b>158.014</b>	<b>1.354.337</b>	<b>712.741</b>	<b>972.218</b>	<b>-</b>	<b>5.089.270</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - INTERMEDIÁRIA**  
Em 31/12/2022, 31/12/2021 (Reapresentado) e 31/12/2020 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS</b>						
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>470.105</b>	<b>1.719.182</b>	<b>(111.393)</b>	<b>469.895</b>	<b>1.718.398</b>	<b>(111.393)</b>
<b>Ajustes ao Lucro</b>						
1 Provisão de Contingência	36.672	(199.165)	60.817	36.672	(199.165)	60.817
2 Pis/Cofins Diferido	46.322	52.619	32.499	46.322	52.619	32.499
3 Encargos de depreciação e amortização	1.199	1.269	1.550	1.199	1.269	1.550
4 Doações de Terrenos	2.352	4.176	874	2.352	4.176	874
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	16.803	34.054	9.739	16.803	34.054	9.739
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	314.542	210.490	110.707	314.542	210.490	110.707
7 Perdas Eventuais	78.113	26.649	32.873	78.113	26.649	32.873
8 IRPJ - Suspensão/Redução	107.521	156.352	76.704	107.521	156.352	76.704
9 IRPJ e CSLL - Diferido	155.201	164.051	158.943	155.201	164.051	158.943
10 Recuperação de Despesas	(100.035)	(68.321)	(39.884)	(100.035)	(68.321)	(39.884)
11 Resultado de Equivalência Patrimonial	(29.849)	(43.858)	(19.905)	(29.849)	(43.858)	(19.905)
12 Receitas financeiras não recebidas	(273.416)	(209.467)	(83.263)	(273.416)	(209.467)	(83.263)
13 Receitas de variações monetárias - Tributos	0	0	0	-	-	-
14 Baixa de Investimentos	0	0	332	-	-	332
15 Resultado Negativo em Participações Societárias	0	0	294	-	-	294
16 Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	(361.090)	(1.198.253)	(50.281)	(361.090)	(1.198.253)	(50.281)
17 Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar (NE 14)	0	(24.143)	35.971	0	(24.143)	35.971
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>464.440</b>	<b>625.636</b>	<b>216.575</b>	<b>464.230</b>	<b>624.853</b>	<b>216.575</b>
<b>Variação das Contas Patrimoniais:</b>						
Depósitos de caução	34.026	(10.492)	(20.781)	34.026	(10.492)	(20.781)
Clientes (Curto e Longo Prazos)	(211.974)	(418.015)	(274.329)	(213.512)	(418.015)	(274.329)
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	(6.339)	150.240	(357.642)	(6.339)	150.240	(357.642)
Outros Créditos (Curto Prazo)	(9.329)	(8.527)	(111.054)	(9.329)	(9.519)	(109.920)
Despesas Pagas Antecipadamente	17.856	(35.552)	(44.882)	17.854	(35.552)	(44.882)
Outros Créditos - Longo Prazo	133.494	24.414	107.430	133.494	24.414	107.430
Fornecedores	2.112	(275)	(2.265)	2.112	1.380	(2.265)
Salários e Obrigações Trabalhistas	(2.037)	1.524	1.717	(2.037)	1.524	1.717
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazos)	7.250	9.115	32.307	7.250	9.115	32.307
Certidões de Créditos - Imóveis	(15.285)	(87.631)	57.247	(15.285)	(87.631)	57.247
Programa de Demissão Incentivada (Curto e Longo Prazos)	(1.408)	(8.691)	(25.016)	(1.408)	(8.691)	(25.016)
Provisão para Férias, 13o e Encargos	1.531	(1.159)	4.226	1.531	(1.159)	4.226
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	(277)	2	(283)	(277)	2	(283)
Cauções em Espécie	(53.135)	32.243	19.238	(53.135)	32.243	19.238
Valores em Consignação	(6.161)	(10.361)	20.292	(6.161)	(10.361)	20.292
Credores Diversos	(176.264)	(118.554)	291.888	(176.264)	(118.554)	291.888
Receb Antecipado Venda Imóveis	(72.004)	14.892	40.851	(70.337)	14.892	40.851
Passivo Fiscal Diferido	0	25.669	0	-	25.669	0
Outros Passivos (Curto e Longo Prazos)	0	(20.000)	0	0	(20.000)	0
<b>Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais</b>	<b>106.496</b>	<b>164.478</b>	<b>(44.480)</b>	<b>106.414</b>	<b>164.358</b>	<b>(43.347)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>						
Aumento nos Investimentos (transferências de grupo)	(1.886)	(49.065)	(862)	(1.886)	(49.065)	(862)
Aumento no Imobilizado	(754)	(1.730)	0	(754)	(1.730)	0
Aumento no Intangível	(2.023)	(7)	0	(2.023)	687	0
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento</b>	<b>(4.663)</b>	<b>(50.802)</b>	<b>(862)</b>	<b>(4.663)</b>	<b>(50.108)</b>	<b>(862)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>						
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos Bancários	(261)	(9.739)	(6.667)	(261)	(9.739)	(6.667)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento</b>	<b>(261)</b>	<b>(9.739)</b>	<b>(6.667)</b>	<b>(261)</b>	<b>(9.739)</b>	<b>(6.667)</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES</b>	<b>101.575</b>	<b>103.939</b>	<b>(52.008)</b>	<b>101.490</b>	<b>104.511</b>	<b>(50.877)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>130.685</b>	<b>26.746</b>	<b>78.754</b>	<b>132.634</b>	<b>28.123</b>	<b>78.999</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/(APLICADOS)</b>	<b>101.575</b>	<b>103.939</b>	<b>(52.008)</b>	<b>101.490</b>	<b>104.511</b>	<b>(50.877)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>232.257</b>	<b>130.685</b>	<b>26.746</b>	<b>234.121</b>	<b>132.634</b>	<b>28.123</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# **NOTAS EXPLICATIVAS**

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Dezembro/2022**

## Sumário

1. CONTEXTO OPERACIONAL .....	2
2. BASE DE PREPARAÇÃO .....	3
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS .....	3
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO .....	7
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS .....	8
5.1. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	8
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA .....	10
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO .....	11
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES .....	12
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD) .....	12
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO .....	13
11. COBERTURA DE SEGUROS .....	13
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO .....	14
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE .....	14
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO .....	15
15. INVESTIMENTOS .....	17
16. IMOBILIZADO .....	19
17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO .....	19
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO .....	19
19. ATIVO INTANGÍVEL .....	20
20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR .....	20
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA .....	21
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO .....	21
23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JSCP .....	21
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS .....	22
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS .....	22
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS .....	24
27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO .....	24
28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS .....	25
29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	25
30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS .....	27
31. DESPESAS DE PESSOAL .....	28
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS .....	28
33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS .....	29
34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS (DOAÇÕES TERRENOS, OBRAS, RESTITUIÇÃO DE RECEITAS) .....	29
35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS .....	29
36. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS .....	30
37. RESULTADO EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS .....	30
38. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS .....	30
39. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL .....	31
40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO .....	31
41. EVENTOS SUBSEQUENTES .....	31

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL****AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP**  
**DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF**  
**GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
(Valores expressos em R\$ mil, exceto quando especificado em R\$)**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap (Companhia ou Controladora), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.

Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação e legislações posteriores, passou, também, a executar as ações de:

- i.** Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;
- ii.** Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:
  - a. Expansão urbana e habitacional;
  - b. Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
  - c. Desenvolvimento do setor de serviços;
  - d. Desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação;
  - e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a NOVACAP como parceira preferencial;
  - f. Regularização de ocupação de condomínios;
  - g. Regularização de ocupações rurais;
  - h. Regularização de ocupações de entidades religiosas e assistenciais;
  - i. Regularização de ocupações de entidades sem fins lucrativos;
  - j. Programas de desenvolvimento econômico, como o Pró-DF.
- iii.** Estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de Sociedades de Propósito Específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos pelo Governo do Distrito Federal;
- iv.** Promoção de estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal.

A sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF e está inscrito no Cadastro de Pessoa Jurídica da Receita Federal sob o número: 00.359.877/0001-73.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

### a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A elaboração das demonstrações de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros.

### b) Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas, em geral, com base no custo histórico, exceto no caso de itens materiais em que normas contábeis (NBC) recomendem a utilização de outra base de mensuração. Ao longo das notas explicativas, serão detalhadas bases de mensuração que mereçam destaque.

### c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Terracap e moeda oficial do país.

### d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas brasileiras de contabilidade (NBC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões referentes a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas notas explicativas.

## 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas, de maneira consistente, pela Companhia, em relação a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras.

### a) Instrumentos Financeiros

#### i. Ativos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação, que é a data na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

##### Recebíveis

Recebíveis são ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os recebíveis compreendem contas a receber de clientes e outros recebíveis.

##### Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

##### Ativos financeiros disponíveis para venda

Ativos financeiros disponíveis para venda são ativos financeiros não derivativos que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados em nenhuma das categorias anteriores de ativos financeiros. Ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente pelo custo. Quando um investimento não é reconhecido, os ganhos e perdas acumulados mantidos em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

**ii. Passivos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

**iii. Capital Social****Ações Ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

Pertencem inteiramente a acionistas domiciliados no país, sendo 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União.

São divididas em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

**b) Imobilizado****i. Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo. O custo de ativos construídos pela própria Companhia inclui:

- Custo de materiais e mão-de-obra direta;
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados.

Quando partes de um item do imobilizado têm valor material e diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos líquidos advindos da alienação e o valor contábil do item) são reconhecidos em outras receitas/ despesas operacionais no resultado.

**ii. Transferência para propriedade para investimento**

Quando o uso da propriedade muda de 'ocupada pelo proprietário' para 'propriedade para investimento', a propriedade é mensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento.

Qualquer ganho resultante dessa mensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado.

**iii. Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

**iv. Depreciação**

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou, no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado o método de depreciação pelo aspecto pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

**c) Ativos intangíveis****i. Cessão de Uso de Material de Informática**

São adquiridos pela Companhia e têm vidas úteis finitas. São mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e de quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

**ii. Gastos subsequentes**

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico com os quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado quando forem incorridos.

**iii. Amortização**

Os ativos intangíveis são amortizados com base no método linear e a amortização é reconhecida no resultado pela vida útil estimada dos ativos, a partir da data em que estes estão disponíveis para uso.

#### **d) Propriedade para investimento**

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. Quando um bem é adquirido para investimento, sua mensuração inicial é pelo custo.

O custo inclui as despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição da propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída internamente inclui os custos de material e mão-de-obra direta, qualquer outro custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito, e os juros capitalizados dos empréstimos.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento.

Em 2019, foi aprovada a Norma Organizacional 4.7.4, que trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

#### **e) Estoques**

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui os valores incorridos no recebimento (já que foram recebidos em doação quando da criação da empresa), custos de manutenção e benfeitorias e outros custos incorridos para trazê-los à sua localização e condição atuais, como obras de infraestrutura e gastos com IPTU.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas estimadas necessárias para efetuar as vendas.

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação são reconhecidas integralmente no resultado, independentemente da verificação dos ingressos decorrentes/almejados em sua concepção. Logo, o resultado do exercício corrente poderá ser impactado por fato econômico decorrente deste registro, não havendo uma correlação imediata quanto aos eventuais ingressos financeiros pretendidos quando da concepção desses investimentos.

#### **f) Construções em andamento**

Construções em andamento representam o valor bruto consumido em obras integradas aos terrenos na construção de imóveis destinados à manutenção das atividades da Companhia.

#### **g) Benefícios a empregados**

##### **i. Benefícios de curto prazo a empregados**

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas, à medida que o serviço correspondente seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo montante esperado a ser pago para os planos de curto prazo de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros e, caso a Companhia tenha alguma obrigação legal ou colaborativa pendente de pagamento, esse montante será estimado em função de serviço passado prestado pelo empregado e somente se a obrigação for estimada de maneira confiável.

##### **ii. Planos de contribuição definida**

Um plano de contribuição definida é um plano de benefícios pós-emprego, em que uma entidade paga contribuições fixas para uma entidade separada (fundo de previdência) e não tem nenhuma obrigação legal ou construtiva de pagar valores adicionais. As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com benefícios a empregados, nos exercícios durante os quais os serviços são prestados pelos empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um ressarcimento de caixa ou uma redução em futuros pagamentos esteja disponível.

##### **iii. Planos de benefício definido**

Um plano de benefício definido é um plano de benefício pós-emprego que não seja um plano de contribuição definida. A obrigação líquida da Companhia quanto aos planos de benefício definido é calculada individualmente para cada plano através da estimativa do valor do benefício futuro que os empregados receberam como retorno pelos serviços prestados

no período atual e em períodos anteriores. Esse benefício é descontado para determinar o seu valor presente. Quaisquer custos de serviços passados não reconhecidos e os valores justos de quaisquer ativos do plano são deduzidos.

#### **h) Provisões**

Uma provisão é reconhecida se, em função de um evento passado, a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

#### **i) Receita operacional**

##### **i. Venda de imóveis**

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de devoluções e descontos comerciais. A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, (v) o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional, à medida que as vendas são reconhecidas.

##### **ii. Prestação de serviços**

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência.

##### **iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso**

A receita de aluguel e a taxa de concessão de uso eram reconhecidas no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática.

#### **j) Receitas financeiras e despesas financeiras**

As receitas financeiras compreendem receitas de juros previstos nos contratos de venda de imóveis, receita de atualização/correção monetária dos financiamentos, receita de dividendos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, receita de juros e multa recebidos de clientes prestamistas pelo atraso no pagamento. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem ou aumentam o valor do investimento.

#### **k) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente, para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

##### **i. Imposto corrente**

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, com base nas taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de elaboração das demonstrações financeiras, e em qualquer ajuste aos impostos a pagar em relação aos exercícios anteriores. O imposto corrente também inclui qualquer imposto a pagar decorrente da declaração de dividendos.

##### **ii. Imposto diferido**

O imposto diferido é reconhecido em relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

A mensuração do imposto diferido reflete as consequências tributárias que seguiriam a maneira em que a Companhia espera, ao final do exercício de elaboração das demonstrações financeiras, recuperar ou liquidar o valor contábil de seus ativos e passivos.

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de elaboração das demonstrações financeiras.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de elaboração das demonstrações financeiras e são reduzidos à medida que sua realização não seja mais provável.

### **iii. Exposições fiscais**

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido, a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas e se impostos e juros adicionais possam ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada em relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e de experiências passadas. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

## **I) Ativos não circulantes mantidos para venda**

### **i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição**

Os ativos não circulantes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos são classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ou distribuição ao invés do uso contínuo.

Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição, os ativos, ou componentes de um grupo mantido para venda ou distribuição, são remensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. Após serem remensurados, os ativos, ou o grupo de ativos mantidos para venda ou distribuição, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizados não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento avaliado por equivalência patrimonial não é mais sujeito a aplicação do método de equivalência patrimonial.

## **4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO**

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros, como para os não financeiros. Os valores justos têm sido determinados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos listados abaixo. Quando aplicável, informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas explicativas específicas àquele ativo ou passivo.

### **a) Imobilizado**

O valor justo do imobilizado é reconhecido pelo valor de aquisição.

### **b) Ativos intangíveis**

O valor justo do ativo intangível registrado (Cessão de Uso de Material de Informática) não é aplicável.

### **c) Propriedade para investimento**

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou o responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou o arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade.

Quando revisões ou renovações do arrendamento estejam pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

#### **d) Estoques**

Os estoques estão registrados pelo custo de aquisição (quando recebidos em doação no momento da criação da Companhia) mais os custos incorridos antes da venda.

#### **e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis**

Os valores justos de contas a receber e outros recebíveis, excluindo construção em andamento, são estimados como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de mensuração. Contas a receber de curto prazo que não são sujeitas a correção de juros são mensuradas pelo valor original da fatura se o efeito de desconto a valor presente não é material. O valor justo é determinado na data de reconhecimento e, para fins de divulgação, na data base das demonstrações financeiras.

#### **f) Lucro Diferido**

A Companhia mantém, em seu Patrimônio Líquido, na Reserva de Lucros a Realizar, a receita e os custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, tendo em vista que os registros dessas vendas foram realizados pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos eram realizados e reconhecidos na conta lucros acumulados. Em 2016, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício.

### **5. SEGMENTOS OPERACIONAIS**

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

- Venda de imóveis: alienação de terrenos em licitação pública.
- Serviços, aluguéis e taxas: inclui taxas administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso, Pró-DF, Desenvolve DF, entre outras receitas.

#### **5.1. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

No ano de 22 foram identificadas situações relevantes nos demonstrativos financeiros que, à luz do CPC 23, levaram a Terracap a reapresentar seus saldos. Este pronunciamento tem como objetivo melhorar a relevância e a confiabilidade das demonstrações financeiras da entidade, bem como permitir sua comparabilidade ao longo do tempo com as demonstrações contábeis de outras entidades.

#### **a) Juros sobre contratos de alienação (JTP)**

Durante os trabalhos de parametrização contábil do novo sistema integrado, o ERP da Benner (em fase em implantação), foram identificadas divergências de saldos entre o sistema de Aliações atual (GAI) e o saldo contábil do sistema GCF, relacionada a Juros a Transcorrer e motivada pelo evento do sistema "JTP Juros Transcorridos e não Recebidos (JTP Transc/Não Recebido Atual) no montante de R\$ 167.309.

Juros a Transcorrer (JTP) são encargos financeiros, decorrentes da taxa de juros aplicadas ao contrato, gerados ao Cliente Prestamista na operação de financiamento de um imóvel. No reconhecimento da venda, são lançados na conta de Ativo Clientes a Receber (Prestamista), mas como ainda não foram realizados (a Transcorrer), são contabilizados em conta de natureza credora, que reduzem o saldo do grupo de Ativo Clientes a Receber (Prestamistas), de forma que o saldo a receber reflita o valor presente no balanço.

Como os Juros são Receitas Financeiras, devem ser reconhecidos, contabilmente, como Receita de Juros no Resultado à medida em que é realizado, ou seja, mensalmente, uma parcela dos Juros a Transcorrer se torna um direito efetivo, ou seja, Juros Transcorrido. Nesse momento, a conta de Juros a Transcorrer diminui e é registrada uma Receita de Juros no Resultado. Então, se o prestamista paga a parcela devida, o capital da venda e os Juros são baixados da conta de Cliente Prestamista; porém, se o prestamista não paga a parcela, pelo regime de competência, os Juros Transcorridos são baixados da conta de Juros a Transcorrer e reconhecidos na Receita; entretanto, o valor da parcela (capital mais JTP) permanecem na conta de Clientes até o recebimento (ou baixa por perda).

Portanto, os Juros precisam serem controlados no sistema em dois momentos, ou seja: na contabilização da venda do imóvel (Juros a Transcorrer) e no pagamento ou vencimento da parcela do contrato (Juros Transcorridos).

Nesse sentido, identificou-se que as informações provenientes do sistema de Alienação não estavam sendo devidamente refletidas no sistema de Contabilidade, não segregando os Juros a Transcorrer dos Juros Transcorridos. O relatório de contabilização, que refletia os Juros num único evento, fez com que o saldo do Grupo do Ativo "Clientes Prestamista" apresentasse um saldo superior ao efetivamente existente.

Além do acerto contábil dos Juros a Transcorrer na conta de Clientes Prestamistas, também foi necessário o recálculo dos tributos s/ lucro e dos dividendos, uma vez que a correção também impactou as contas de resultado.

A seguir, estão demonstrados os valores gerais e as respectivas contas contábeis impactadas na rerepresentação das demonstrações financeiras de 2020 e 2021:

### Balanco Patrimonial

		Impacto Reapresentação - ANUAL			Impacto Reapresentação - ACUMULADO	
		2020	2021	Total	2020	2021
<b>BALANÇO - ATIVO</b>						
(-) Juros a Transcorrer	ANC	(124.950)	(42.359)	(167.309)	(124.950)	(167.309)
Tributos a Recuperar	AC	6.576	3.812	10.388	6.576	10.388
<b>ATIVO TOTAL</b>		<b>(118.374)</b>	<b>(38.547)</b>	<b>(156.921)</b>	<b>(118.374)</b>	<b>(156.921)</b>
<b>BALANÇO - PASSIVO</b>						
Obrigações Tributárias	PC	(16.604)	(16.218)	(32.822)	(16.604)	(32.822)
<b>TOTAL</b>		<b>(16.604)</b>	<b>(16.218)</b>	<b>(32.822)</b>	<b>(16.604)</b>	<b>(32.822)</b>
<b>BALANÇO - PATRIM. LIQUIDO</b>						
Res. Retenção Lucros/Lucros a Realiz.	PL	(100.288)	(15.835)	(116.123)	(100.288)	(116.123)
Reserva Legal	PL	(258)	(1.121)	(1.379)	(258)	(1.379)
Reserva Dividendos Obrigat	PL	(1.224)	(5.373)	(6.597)	(1.224)	(6.597)
		<b>(101.770)</b>	<b>(22.329)</b>	<b>(124.099)</b>	<b>(101.770)</b>	<b>(124.099)</b>
<b>PASSIVO TOTAL</b>		<b>(118.374)</b>	<b>(38.547)</b>	<b>(156.921)</b>	<b>(118.374)</b>	<b>(156.921)</b>

Nota: coluna de 2020 contempla saldos acumulados de anos anteriores até 2019.

### Demonstração do Resultado

DRE	Impacto Reapresentação - ANUAL		
	2020	2021	TOTAL
Despesa Financeira	(46.949)	(42.359)	(89.308)
Despesa CSLL	2.958	3.812	6.770
Despesa IRPJ	7.751	16.218	23.969
Despesa Financ. Var. Monetária	343	0	343
<b>TOTAL</b>	<b>(35.897)</b>	<b>(22.329)</b>	<b>(58.226)</b>

#### b) Acordo com União - Dividendos

Em 08 de março de 2022 foi aprovado, no âmbito da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF) o Termo de Conciliação nº 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM, aprovado pelo Parecer nº 00026/2022/CCAF/CGU/AGU, que trata de acordo entre União, na figura do Ministério da Economia - ME; o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. O acordo visa encerrar conflito em razão de controvérsia referente à integralização do capital social da Terracap pela União e do pagamento de juros sobre capital próprio (JSCP) e dividendos devidos pela Terracap à União, situação referenciada na **Nota Explicativa 29a**.

A Cláusula Décima Parágrafo Único do referido termo de conciliação trata dos dividendos e JCP a Pagar, no montante histórico de R\$ 198.126 e na Cláusula Décima Primeira é determinado que este montante deve ser mantido no Passivo e que o saldo remanescente de dividendos e JCP devem ser mantidos em reserva especial de dividendos, até nova deliberação da Assembleia-Geral, nos termos do art. 202, § 5º, da Lei nº 6.404/1976.

Nesse sentido, e para fins de melhor comparabilidade, rerepresentamos os saldos de 2020 e 2021 das contas de Dividendos e JCP no Passivo Circulante e Não Circulante, assim como o saldo da conta de Reserva Especial Dividendos, no Patrimônio Líquido. O quadro abaixo demonstra essa movimentação:

	Impacto Reapresentação - ANUAL	
	2020	2021
<b>Dividendos - Passivo Circulante</b>		
Saldo anterior	0	50.945
Transferências para Reserva Especial Dividendos	0	(50.945)
<b>Saldo final</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dividendos/JCP - Passivo Não Circulante</b>		
Saldo anterior	396.999	449.135
Transferências para Reserva Especial Dividendos	(198.873)	(251.009)
<b>Saldo final</b>	<b>198.126</b>	<b>198.126</b>
<b>Reserva Especial Dividendos - Patrimônio Líquido</b>		
Saldo anterior	677.140	677.140
Transferências para Reserva Especial Dividendos	198.873	301.954
Ajustes Dividendos item 5.1a (JTP alienação)	(1.224)	(6.597)
<b>Saldo final</b>	<b>874.789</b>	<b>972.497</b>

No Termo de Conciliação entre as partes, a União também reconhece a legitimidade da TERRACAP para adotar as providências de registro da transferência dominial, para si, dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

Os valores das fazendas foram registrados no Patrimônio Líquido, a custo histórico, conforme referenciado na **nota explicativa 29a**.

### c) Outros Créditos de Longo Prazo – Desapropriações de Águas Emendadas e Pipiripau

A Terracap, até o ano de 2021, mantinha registrado em seus ativos o valor de R\$ 249.978 referente a desapropriações a receber por parte do seu acionista controlador. Trata-se das desapropriações de Águas Emendadas e Pipiripau. Conforme referenciado na **nota explicativa 14**, em 2022, a Terracap, através de trabalhos executados pelo seu corpo jurídico, identificou que parte das ações judiciais referentes a Águas Emendadas encontrava-se com prazo prescrito para recuperação. Nesse sentido, o saldo de R\$ 33.571 foi devidamente baixado, permanecendo registrado o montante de R\$ 95.738 aguardando andamento das ações judiciais.

No que se refere ao saldo da desapropriação de Pipiripau, a Terracap obteve a Carta de Adjudicação do imóvel. O valor de R\$ 254 mil, calculado a valor histórico, foi incorporado ao Estoque da Terracap e a diferença de R\$ 120.415 foi baixada para o resultado, como perda.

## 6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Bancos	2.897	4.210	1.375	2.918	4.220	1.386
Aplicações Financeiras	229.360	126.475	25.371	231.203	128.414	26.737
<b>TOTAL</b>	<b>232.257</b>	<b>130.685</b>	<b>26.746</b>	<b>234.121</b>	<b>132.634</b>	<b>28.123</b>

### Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controladas pelo Governo do Distrito Federal.

A Controladora apresenta caixa e equivalentes de caixa R\$ 232.257 em 31 de dezembro de 2022, R\$ 130.685 em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 26.746 em 31 de dezembro de 2020.

Em relação às aplicações financeiras, a rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

### Risco de liquidez

Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta dificuldade ou incapacidade de cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros, e que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

O objetivo da Terracap na administração da liquidez é garantir que os recursos para cumprir com as obrigações sejam suficientes, sem causar perdas inaceitáveis ou prejudicar a reputação da Companhia, excluindo-se, dessa conta, as situações imprevisíveis.

A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis em um montante superior às saídas de caixa. No entanto, a crise econômica afetou as licitações de venda de imóveis e outras atividades da empresa, o que reduziu significativamente a liquidez da empresa.

### Risco de Mercado

Risco de mercado é aquele em que alterações no mercado imobiliário do Distrito Federal possam diminuir a procura de imóveis da Companhia.

### Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de prestamistas (clientes) para as quais não há garantia. Atualmente, os imóveis são vendidos com cláusula de Alienação Fiduciária, o que garante que os contratos inadimplentes serão rescindidos e o imóvel colocado em leilão com o objetivo de recuperar o valor da dívida. Caso não se tenha sucesso no leilão, retorna-se o imóvel para o estoque, ficando este disponível para ser objeto de novas licitações.

### Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

### Gerenciamento do capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio.

A Companhia monitora o capital usando um índice representado pela dívida líquida ajustada dividida pelo patrimônio líquido ajustado. Para este propósito, a dívida líquida ajustada é definida como o total dos passivos (incluindo empréstimos e financiamentos) mais dividendos propostos não reconhecidos como passivo, menos caixa e equivalentes de caixa. O patrimônio líquido ajustado é composto pelo total do patrimônio líquido menos os dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

Descrição	CONTROLA DORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Total do Passivo</b>	<b>3.347.295.217</b>	<b>3.278.955.335</b>	<b>3.362.601.087</b>	<b>3.349.946.663</b>	<b>3.292.114.895</b>	<b>3.362.601.088</b>
Menos: caixa e equivalentes de caixa	232.256.097	130.684.922	26.746.609	234.121.113	132.633.888	28.122.812
<b>Dívida Líquida</b>	<b>3.115.039.120</b>	<b>3.148.270.413</b>	<b>3.335.854.478</b>	<b>3.115.825.550</b>	<b>3.159.481.007</b>	<b>3.334.478.276</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>5.089.269.770</b>	<b>4.627.989.943</b>	<b>2.908.808.448</b>	<b>5.082.193.235</b>	<b>4.627.989.943</b>	<b>2.908.808.448</b>
<b>Índice da Dívida Líquida pelo PL</b>	<b>0,61</b>	<b>0,68</b>	<b>1,15</b>	<b>0,61</b>	<b>0,68</b>	<b>1,15</b>

## 7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

Os editais de licitação realizados pela Terracap, mensalmente, contêm previsão de que, para participar da licitação e realizar propostas sobre os imóveis constantes do edital, o interessado deve depositar, a título de caução, cinco por cento do valor do bem no edital.

Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresenta um saldo nessa conta de R\$ 8.361, sendo R\$ 42.386 em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 31.894 em 31 de dezembro de 2020.

## 8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Contas a Receber – Curto Prazo</b>						
<b>Venda de Imóveis</b>	<b>499.825</b>	<b>389.966</b>	<b>336.655</b>	<b>499.825</b>	<b>389.966</b>	<b>336.655</b>
Clientes Prestamistas	1.105.669	1.009.357	1.011.575	1.105.669	1.009.357	1.011.575
(-) Juros a transcorrer	(271.260)	(312.694)	(295.387)	(271.260)	(312.694)	(295.387)
(-) PCLD	(334.584)	(306.697)	(379.533)	(334.584)	(306.697)	(379.533)
<b>Contas a Receber – Longo Prazo</b>						
<b>Venda de Imóveis</b>	<b>2.553.791</b>	<b>2.457.945</b>	<b>2.175.319</b>	<b>2.553.791</b>	<b>2.457.945</b>	<b>2.175.319</b>
Clientes Prestamistas	3.318.559	3.159.712	2.677.317	3.318.559	3.159.712	2.677.317
(-) Juros a transcorrer	(668.960)	(594.877)	(501.998)	(668.960)	(594.877)	(501.998)
(-) PCLD	(95.808)	(106.890)	0	(95.808)	(106.890)	0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>3.053.616</b>	<b>2.847.911</b>	<b>2.511.974</b>	<b>3.053.616</b>	<b>2.847.911</b>	<b>2.511.974</b>

### Clientes Prestamistas

O grupo das Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública.

### Taxas de encargos contratados nas operações de venda

Os contratos de venda dos imóveis da Terracap são firmados com base em taxa pós-fixada, ou seja, composto pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária mensal. Deste modo, temos contratos classificados nas seguintes situações:

- Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 07/2011) sem cláusula de alienação fiduciária;
- Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 08/2011 até o edital 03/2015);
- Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).

Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim, insere-se este percentual no sistema de Gestão de Alienações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

### Receitas de Penalidades (valores cobrados sobre o atraso no pagamento)

Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título de mora, multa e juros decorrentes de parcelas em atraso, não são reconhecidas receitas e direitos decorrentes desses valores pelo fato gerador, mas somente pelo efetivo recebimento.

### Garantias Vinculadas

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 08/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

## 9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da perda estimada. Foram consideradas, como base para constituição da perda estimada, as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, consideraram-se 100% do valor a receber, uma vez que se trata de ações de cobrança ou rescisão contratual.

Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central, para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso.

O valor da PCLD em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 430.392, sendo R\$ 413.587 em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 379.533 em 31 de dezembro de 2020.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NBG TG 48.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>PCLD - Curto Prazo</b>	<b>(334.584)</b>	<b>(306.697)</b>	<b>(379.533)</b>	<b>(334.584)</b>	<b>(306.697)</b>	<b>(379.533)</b>
PCLD - Vendas	(219.591)	(213.085)	(300.634)	(219.591)	(213.085)	(300.634)
PCLD - Taxas	(114.993)	(93.612)	(78.899)	(114.993)	(93.612)	(78.899)
<b>PCLD - Longo Prazo</b>	<b>(95.808)</b>	<b>(106.890)</b>	<b>0</b>	<b>(95.808)</b>	<b>(106.890)</b>	<b>0</b>
PCLD - Vendas	(95.808)	(106.890)	0	(95.808)	(106.890)	0
<b>TOTAL NO ATIVO</b>	<b>(430.392)</b>	<b>(413.587)</b>	<b>(379.533)</b>	<b>(430.392)</b>	<b>(413.587)</b>	<b>(379.533)</b>
<b>PCLD NO RESULTADO</b>	<b>(16.803)</b>	<b>(34.054)</b>	<b>(9.739)</b>	<b>(16.803)</b>	<b>(34.054)</b>	<b>(9.739)</b>

## 10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis da Companhia representam as áreas, terrenos e chácaras destinados à venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação, na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos e impostos não recuperáveis, como o IPTU.

Estrategicamente, a empresa realiza avaliações internas nos imóveis, verificando seu valor de mercado, antes de lançar o imóvel em editais de venda. No entanto, essa avaliação não causa efeitos contábeis, salvo no momento da venda, em que se concretizará a receita, segundo o regime de competência.

Estão incorporados na conta Estoques Indisponíveis para venda e Terrenos a Comercializar os parcelamentos de IPTU que, até 2019 estavam registrados como custos a apropriar.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Estoques de Imóveis</b>	<b>978.902</b>	<b>976.216</b>	<b>1.130.491</b>	<b>978.902</b>	<b>976.216</b>	<b>1.130.491</b>
Terrenos a comercializar	170.772	182.935	313.250	170.772	182.935	313.250
Áreas a lotear	32.456	29.972	29.972	32.456	29.972	29.972
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais	38	37	37	38	37	37
Terrenos a incorporar	328.544	328.544	328.544	328.544	328.544	328.544
Estoque Indisponível para	433.008	417.885	443.112	433.008	417.885	443.112
Fazendas	2.939	2.939	2.939	2.939	2.939	2.939
Outros	3.157	5.916	4.649	3.157	5.916	4.649
<b>Almojarifado</b>	<b>1.928</b>	<b>626</b>	<b>767</b>	<b>1.928</b>	<b>626</b>	<b>767</b>
<b>TOTAL</b>	<b>980.830</b>	<b>976.842</b>	<b>1.131.258</b>	<b>980.830</b>	<b>976.842</b>	<b>1.131.258</b>

### Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 31 de dezembro de 2022, perfaz o valor de R\$ 978.902, dos quais R\$ 433.008 estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros. A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

## 11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, de forma que a contratação seja considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros. A análise é feita com base na natureza de sua atividade e no valor de mercado. Os registros contábeis estão em conformidade com o que estabelece a NBC TG 11 (R2).

## 12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

A Companhia apresenta saldo na rubrica Contas a Receber de R\$ 40.493 em 31 de dezembro de 2022, R\$ 37.821 em 31 de dezembro de 2021 e \$ 37.539 em 31 de dezembro de 2020. O quadro a seguir detalha a composição da conta "Outros Créditos – Curto prazo".

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Tributos a Recuperar	48.034	39.020	26.318	48.035	39.021	26.318
Adiantamentos s/ Folha	3.447	2.883	2.970	3.447	2.883	2.970
Adiant. a Convênios e Outros Créditos	5.932	8.788	8.788	5.932	8.788	8.788
Contas a Receber	40.493	37.821	37.539	32.342	39.479	33.041
Outros adiantamentos	338	403	961	338	403	961
<b>TOTAL</b>	<b>98.244</b>	<b>88.915</b>	<b>76.576</b>	<b>90.094</b>	<b>90.574</b>	<b>72.078</b>

### Contas a Receber/Contas a Receber BIOTIC

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal. Vale destacar que o maior valor que compõe essa rubrica refere-se à Concessão de Uso do Estádio Nacional com o GDF, no valor total de R\$ 28.000, o qual esclarecemos abaixo:

#### a) Contas a Receber – Governo do DF – Concessão Uso Estádio Nacional

Trata-se de valores devidos pelo GDF à Terracap decorrente de aluguel (cessão de uso) do Estádio Nacional de Brasília à Secretaria de Esporte, unidade integrante e subordinada ao sócio controlador, para os eventos Copa das confederações (2013) e copa do Mundo Fifa (2014). A cessão de Uso Oneroso para o DF foi autorizada pela Decisão DIRET n.º 951, sessão 2852ª, de 24.06.2013, referendada pela Decisão CONAD de 27.06.2013, com vigência de 14 meses a partir do 6º dia após a Copa das Confederações, tendo sido prorrogado por 60 (sessenta) dias, conforme Decisão DIRET 916, sessão 2944ª, de 02.09.2014.

Após trabalhos realizados no âmbito da Terracap no decorrer de 2022, concluiu-se que o ato inequívoco que reconheceu o débito do GDF perante a Terracap no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) foi a publicação em 21.08.2018 da Portaria Conjunta n.º 16, de 20.08.2018, do Secretário de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais do Distrito Federal, sendo que o processo administrativo para findar tal reconhecimento ainda não se encerrou, não se admitindo "a fluência do prazo prescricional durante o procedimento administrativo, sem a comprovação de seu encerramento, sob pena de beneficiar o órgão público pela demora a que deu causa".

Dessa maneira, "o ato administrativo que reconhece a existência de dívida interrompe a contagem do prazo prescricional, recomeçando este a fluir apenas a partir do último ato do processo que causou a interrupção, de acordo com o disposto no art. 202, VI, e parágrafo único, do Código Civil". Há a possibilidade de a Terracap cobrar do DF o valor em questão, com as devidas deduções, correções monetárias e juros de mora se houver, acerca do termo de uso firmado entre Terracap e DF, o valor devido pelo DF à Terracap pelo uso, no período de 06.07.2013 a 05.11.2014, do Complexo do Estádio Nacional Mané Garrincha, bem como os valores alusivos às contas de água e de energia elétrica.

Como o último ato do processo judicial n.º 0707101-26.2020.8.07.0018 ocorreu em 23.02.2021, com base no art. 202, § único, do CPC e no art. 9º do Decreto nº 20.910/32, a prescrição foi interrompida em 03.11.2020 (Código Civil, art. 202, I, data do despacho de citação do DF), tendo a Terracap até 23.07.2023 para cobrar os valores devidos pelo Termo de Cooperação Técnica nº 93/2014, que é de R\$ 5.481.951,36, em 28.09.2021.

O valor referente à cessão de uso do Estádio está registrado no Ativo Não Circulante da empresa e, por não haver lastro documental que autorize o reconhecimento de atualização monetária da dívida, estão registrados a valor histórico (contrato).

## 13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

A conta Despesas Pagas Antecipadamente é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Despesas Antecipadas</b>	<b>428</b>	<b>625</b>	<b>42</b>	<b>428</b>	<b>625</b>	<b>42</b>
<b>Custos a Apropriar</b>	<b>448.814</b>	<b>466.473</b>	<b>431.504</b>	<b>448.814</b>	<b>466.473</b>	<b>431.504</b>
Gastos a Apropriar	7.867	4.907	9.744	7.867	4.907	9.744
IPTU a Apropriar	440.947	461.566	421.760	440.947	461.566	421.760
<b>TOTAL</b>	<b>449.242</b>	<b>467.098</b>	<b>431.546</b>	<b>449.242</b>	<b>467.098</b>	<b>431.546</b>

A conta Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos e licenças de softwares que a Terracap contrata.

A conta de Custos a Apropriar registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.

Também compõe a conta a parcela controversa dos parcelamentos de IPTUs que serão apropriados mensalmente, pela Terracap, conforme forem sendo realizados e reconhecidamente de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap.

A contrapartida para os lançamentos de IPTU a apropriar é a conta IPTU a pagar, no passivo da empresa.

#### 14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Depósitos Judiciais</b>	<b>35.190</b>	<b>23.559</b>	<b>23.861</b>	35.190	23.559	23.861
<b>Outros Créditos de Longo Prazo</b>	<b>113.231</b>	<b>258.356</b>	<b>258.165</b>	<b>113.231</b>	<b>258.356</b>	<b>258.165</b>
Desapropriações a Recuperar	95.738	249.978	249.978	95.738	249.978	249.978
Valores restituídos a Clientes	17.493	8.378	8.187	17.493	8.378	8.187
<b>TOTAL</b>	<b>148.421</b>	<b>281.915</b>	<b>282.026</b>	<b>148.421</b>	<b>281.915</b>	<b>282.026</b>

#### Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. Em 31 de dezembro de 2022, a composição dos depósitos judiciais é a seguinte:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Banco do Brasil	2.788	3.884	3.615	2.788	3.884	3.615
Caixa Econômica Federal	2.994	4.075	19.200	2.994	4.075	19.200
BRB	29.242	25.498	35.089	29.242	25.498	35.089
Vale do Simental– Penhora	166	1.918	1.918	166	1.918	1.918
Banco Daycoval	0	12	10	0	12	10
<b>SUBTOTAL</b>	<b>35.190</b>	<b>35.387</b>	<b>59.832</b>	<b>35.190</b>	<b>35.387</b>	<b>59.832</b>
(-) Provisão valores a conciliar	0	(11.828)	(35.971)	0	(11.828)	(35.971)
<b>TOTAL</b>	<b>35.190</b>	<b>23.559</b>	<b>23.861</b>	<b>35.190</b>	<b>23.559</b>	<b>23.861</b>

Em 2020, a Terracap instituiu, internamente, um grupo de trabalho com a finalidade de depurar o saldo constante na conta de Depósitos Judiciais. O grupo obteve os extratos das contas bancárias junto às instituições financeiras, na data base de 31/12/2020 e constatou uma diferença de R\$ 35.971 em comparação com o saldo contábil. Como forma de evidenciar esse impacto, essa diferença foi registrada isoladamente numa conta contábil de "saldos a conciliar/provisão para perda" em contrapartida de uma despesa de provisão no resultado.

Como resultado do trabalho de conciliação realizado em 2021 e 2022, o saldo da provisão para perda foi integralmente baixado em contrapartida dos saldos de depósitos registrados nas contas contábeis de cada banco, conforme demonstrado do quadro evolutivo abaixo:

	2020	2021	2022
<b>DEPOSITOS JUDICIAIS</b>			
<b>Saldo Anterior</b>	<b>59.285</b>	<b>59.831</b>	<b>35.387</b>
Adições	29.918	19.717	12.596
Exclusões	(29.372)	(44.161)	(12.793)
<b>SUBTOTAL</b>	<b>59.831</b>	<b>35.387</b>	<b>35.190</b>
<b>PROVISAO PERDA:</b>			
<b>Saldo Anterior</b>	<b>0</b>	<b>(35.971)</b>	<b>(11.828)</b>
Movimentação	(35.971)	24.143	11.828
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(35.971)</b>	<b>(11.828)</b>	<b>0</b>
<b>SALDO FINAL</b>	<b>23.861</b>	<b>23.559</b>	<b>35.190</b>

### Desapropriações a Recuperar

Estão registrados neste grupo, ao custo histórico, os valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF. Trata-se de duas grandes desapropriações, a saber:

**a - Águas Emendadas** – Em 1981, as terras que constituem a Reserva Biológica de Águas Emendadas foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação por força do Decreto desapropriatório n.º 6.004/81. Em razão disso, a Terracap efetuou inúmeros pagamentos envolvendo ações de desapropriações. No entanto, o decreto n.º 6004/1981 foi revogado pelo Decreto n.º 14.662/1993, porém este resguardou as áreas com desapropriações já consumadas mediante pagamento integral dos preços respectivos. O montante dessa desapropriação equivale a R\$ 129.309.

Em 2022, a Terracap, através de trabalhos executados pelo seu corpo jurídico, identificou que parte das ações judiciais encontrava-se com prazo prescrito para recuperação. Nesse sentido, o saldo de R\$ 33.571 foi devidamente baixado, permanecendo registrado o montante de R\$ 95.738 aguardando andamento das ações judiciais.

**b – Pipiripau** - Trata-se de ação de desapropriação indireta contra a Terracap, União, Fundação Zoobotânica do DF e o DF do imóvel denominado Fazenda Pipiripau, ajuizada em 1985. A sentença entendeu que a Terracap, proprietária das terras do DF, era parte legítima para figurar no feito, tendo sido consideradas ilegítimas a responsabilidade da Fundação Zoobotânica do DF e o DF. Dois acordos foram feitos entre 2016 e 2017, nos quais a Terracap realizou pagamentos indenizatórios. O montante dessa desapropriação correspondia a R\$ 120.669.

Em 2022 a Terracap recebeu a Carta de Adjudicação do imóvel. O valor de R\$ 254 mil, calculado a valor histórico, foi incorporado ao Estoque da Terracap e a diferença de R\$ 120.415 foi baixada para o resultado, como perda.

	<b>DESA PROPRI AÇÕES</b>		
	<b>Águas Emendadas</b>	<b>Pipiripau</b>	<b>Total</b>
Saldo anterior	<b>129.309</b>	<b>120.669</b>	<b>249.978</b>
Baixa ( Resultado - Indenizações Judiciais)	(33.571)	(120.415)	(153.986)
Transferência - (AC - Circulante)	0	(254)	(254)
<b>TOTAL</b>	<b>95.738</b>	<b>0</b>	<b>95.738</b>

### Outros Créditos de Longo Prazo

Estão registados nessa conta créditos de diversas naturezas que a companhia não tem previsão de recebimento no valor de R\$ 17.493 (em 31 de dezembro de 2022). Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo, existem os valores que a Terracap destinou para a retomada de imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento, depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.

Há um trabalho de conciliação contábil dessa conta, que visa identificar os valores que devem ser baixados contra os passivos que eventualmente já foram quitados com esses créditos relacionados a retomada de imóveis, ou a devida reclassificação dentro de outra conta do ativo da empresa, ou, em último caso, o desconhecimento e baixa do ativo, por não satisfazer mais as definições de ativo e/ou os critérios de reconhecimento.

## 15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelas três contas descritas no quadro a seguir, as quais serão melhor detalhadas adiante.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Investimentos</b>						
1. Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128	1.128	1.128
2. De participações societárias	295.943	264.213	220.355	295.943	264.213	213.151
3. Não societários	3.156.832	2.795.737	1.548.419	3.143.870	2.795.737	1.548.419
<b>TOTAL</b>	<b>3.453.903</b>	<b>3.061.078</b>	<b>1.769.902</b>	<b>3.440.941</b>	<b>3.061.078</b>	<b>1.762.698</b>

### Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias em empresas, que, por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A posição patrimonial desses investimentos é, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA E CONSOLIDADO			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2021	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	ACERTO SALDO CONTRATO AFAC	SALDO EM 31/12/2022
CAESB	191.615	22.262	0	213.877
CEB	4.161	(266)	0	3.895
Metrô DF	25	(2)	0	23
Corumbá Concessões	57.331	7.855	0	65.186
BIOTIC S/A	10	0	0	10
AFAC – BIOTIC S/A	11.071	0	1.881	12.952
<b>TOTAL</b>	<b>264.213</b>	<b>29.849</b>	<b>1.881</b>	<b>295.943</b>

A participação acionária dos investimentos, onde a Terracap não é Controladora, está detalhada abaixo:

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação	Investimento Total
CIA de Eletricidade de Brasília – CEB	0,39%	PNB	55.667	62,5879	2.733.391
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,001316%	ON	400	62,4979	37.712
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,4586	36.636.129,49
CIA ÁGUA E ESGOTO DE BSB - CAESB	10,47%	ON	1.610.124.978	0,10	161.012.498

### Transações com Partes Relacionadas

O item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) define as transações com partes relacionadas como “a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta a informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida”.

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap e a BioTIC S.A. como pertencente ao escopo desse normativo contábil. No final de 2017, foi criada a empresa BioTIC S.A., que atualmente configura-se como uma Sociedade Anônima de capital fechado. A BioTIC S.A. é uma subsidiária integral da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento.

A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

#### a) Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a TERRACAP integralizou o valor de R\$ 10 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 31 de dezembro de 2022 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 12.952 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (Nota 12) há um saldo de R\$ 9.334 que será transferido para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária

### Investimentos: Para Incentivos Fiscais

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos investimentos que a Terracap possui em outras empresas com o intuito de obter incentivos fiscais.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Metanol SA	225	225	225	225	225	225
Braskem SA	132	132	132	132	132	132
FINOR – Vicunha Têxtil SA	2	2	2	2	2	2
OI S/A - Brasil Telecom SA	-	0	0	0	0	0
Embratel Participações SA	1	1	1	1	1	1
Telefônica Brasil SA	554	554	554	554	554	554
Telebras	-	0	0	0	0	0
Tim Participações	3	3	3	3	3	3
Ritter Hotel	10	10	10	10	10	10
Fiset Turismo	2	2	2	2	2	2
Florestal Iguaçu SA	2	2	2	2	2	2
FISSET Reflorestamento	-	0	0	0	0	0
Seiva SA	95	95	95	95	95	95
Embraer	1	1	1	1	1	1
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100	100	100	100	100	100
<b>TOTAL</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>

Os ativos financeiros destas empresas são títulos patrimoniais, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação por meio do resultado. Para os investimentos classificados como "em Participações Societárias" e "para Incentivos fiscais", a Terracap recebe dividendos, os quais são contabilizados no Resultado. A composição analítica desse item está detalhada na Nota 37.

### Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos bens imóveis, utilizados pela Terracap, para auferir renda ou valorização de capital.

Descrição	CONTROLADORA E CONSOLIDADO			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2021	RECLAS- SIFICAÇÃO	AVALIAÇÃO VALOR JUSTO	SALDO EM 31/12/2022
TORRE DE TV DIGITAL	18.341	-	1.552	19.893
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.093	-	-	59.093
EDIFÍCIOS COMERCIAIS (PRÉDIOS)	14.901	4	46	14.951
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.171.000	-	-	1.171.000
FAZENDA PAPUDA	253.000	-	29.000	282.000
GRANJA DO TORTO	81.700	-	1.900	83.600
PONTÃO DO LAGO SUL	31.530	-	337.470	369.000
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	990.000	-	(26.000)	964.000
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	175.000	-	17.123	192.123
OUTROS IMÓVEIS	1.172	-	-	1.172
<b>TOTAL</b>	<b>2.795.737</b>	<b>4</b>	<b>361.091</b>	<b>3.156.832</b>

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jóquei foi transferido de Estoques para Propriedade para Investimento em 2016; Parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto e os Prédios Comerciais foram transferidos em 2017; As Glebas do Pontão do Lago Sul foram transferidos em 2018; A Torre de TV Digital e o Centro Esportivo de Brasília foram transferidos em 2020. Já os imóveis denominados Centro Comercial do Noroeste e Parque Tecnológico Biotic foram transferidos em 2021.

Os imóveis estão mantidos em Propriedade para Investimentos com a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda desses bens em um futuro próximo, ou de utilizá-los para fins administrativos e estão registrados em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

Os bens são avaliados periodicamente, ao final do exercício, utilizando-se dos métodos "comparativo direto de dados, técnica de regressão linear múltipla" e pelo método "involutivo estatístico". A diferença entre a avaliação e o valor contábil é registrada no Resultado no momento de sua transferência.

### Imóvel BioTIC

Em 1º de junho de 2021, por meio da Decisão da Diretoria Colegiada nº 310, foi autorizada a realização da transferência do imóvel situado no Lote 1 do Parque Tecnológico Biotic S/A (subsidiária integral), com vistas à incorporação deste ao patrimônio e integralização de seu capital. À época, foi avaliado pela empresa *Colliers International do Brasil* no valor de R\$ 990.000, valor este registrado na Terracap como Propriedade Para Investimentos e na subsidiária Biotic como Aporte para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

Em 2022, o imóvel foi avaliado pela Terracap no valor de R\$ 964.000. Os devidos ajustes foram sensibilizados no grupo de contas Propriedade para Investimentos.

## 16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo custo histórico deduzido de depreciação e eventual perda por redução ao valor recuperável, em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1).

Os registros contábeis são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

	Edifícios	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
<b>CUSTO</b>						
Saldo em 31/12/2021	6.640	21.363	2.934	2.662	1.570	35.169
Adições/Transferências		432		201	122	755
Saldo em 31/12/2022	6.640	21.795	2.934	2.863	1.692	35.924
<b>DEPRECIÇÃO ACUMULADA</b>						
Saldo em 31/12/2021	(4.082)	(16.591)	(2.785)	(2.112)	0	(25.570)
Adições	(81)	(718)	(23)	(170)	(2)	(994)
Saldo em 31/12/2022	(4.163)	(17.309)	(2.808)	(2.282)	(2)	(26.564)
<b>VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO</b>						
Saldo em 31/12/2021	2.558	4.772	149	550	1.570	9.599
Saldo em 31/12/2022	2.477	4.486	126	581	1.690	9.360

## 17. TAXAS DE DEPRECIÇÃO

As taxas utilizadas para cálculo da depreciação estão descritas no quadro abaixo.

Classe de Ativo	Taxa	Anos
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

A contabilização da depreciação de ativos da Terracap é realizada em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1), inclusive no que diz respeito à alteração do valor contábil utilizado como base para aplicação da taxa, quando há mudança no valor contábil em decorrência da aplicação do Teste de Recuperabilidade.

## 18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP, reformas do edifício sede e do Autódromo Internacional de Brasília, e a construção da Usina

Solar do Estádio Nacional, além de despesas com a produção própria de bens móveis, como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. Em 31 de dezembro de 2022, a Controladora apresenta um saldo nesse grupo de contas de R\$ 1.692.

A empresa contrata suas obras por meio de convênios firmados com a NOVACAP. A transferência para o imobilizado ocorre quando a Gerência de Patrimônio recebe as informações e documentação necessárias para tal procedimento.

### Movimentação em Construções em Andamento

Em relação ao Autódromo Internacional de Brasília, as obras foram suspensas ainda em 2014, por recomendação do Ministério Público, acatada pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal. Os valores despendidos para a construção do Anexo do Edifício Sede da Companhia dependem da execução e da conclusão do projeto para serem incorporados ao imobilizado.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Reforma Edifício Sede	205	66	66	205	66	66
Obras Carpintaria	16	32	33	16	32	33
Construção Anexo Ed. Sede	425	425	425	425	425	425
Autódromo Internacional	311	311	311	311	311	311
Usina Solar Estádio Nacional	735	736	735	735	736	735
<b>TOTAL</b>	<b>1.692</b>	<b>1.570</b>	<b>1.570</b>	<b>1.692</b>	<b>1.570</b>	<b>1.570</b>

## 19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4).

A composição está descrita no quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Cessão de uso de software/desenvolvimento	19.944	17.922	17.915	34.766	27.474	28.241
(-) Amortização Acumulada	(17.613)	(17.407)	(16.952)	(17.613)	(17.407)	(16.952)
<b>Valor Contábil Líquido</b>	<b>2.331</b>	<b>515</b>	<b>963</b>	<b>17.153</b>	<b>10.067</b>	<b>11.289</b>

## 20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

A conta Credores Diversos abrange credores da Terracap que não são classificados em Fornecedores nem outras classificações da empresa, tais como: dívidas de honorários, parcelamentos de condenações judiciais, entre outras dívidas.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Fornecedores	9.114	7.002	7.277	9.376	8.657	7.277
<b>Credores Diversos</b>	<b>44.448</b>	<b>220.712</b>	<b>339.266</b>	<b>44.448</b>	<b>220.712</b>	<b>339.266</b>
Curto Prazo	44.169	116.401	339.266	44.169	116.401	339.266
Longo Prazo	279	104.311	-	279	104.311	-
Outros Passivos de Curto Prazo	254	254	254	2.644	11.759	254
<b>TOTAL</b>	<b>53.816</b>	<b>227.968</b>	<b>346.797</b>	<b>56.468</b>	<b>241.127</b>	<b>346.796</b>

### Credores Diversos

Em 2020, houve a aquisição de um lote urbano, com área de 284.160,00m<sup>2</sup>, situado no Setor de Áreas Isoladas Norte, objeto da matrícula de n.º 10.483, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, imóvel adjacente ao Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHNW, pertencente à Companhia Energética de Brasília – CEB, no valor DE R\$ 318.000. Essa aquisição é considerada um dos principais empreendimentos da Terracap nos últimos anos. O pagamento vem sendo realizado desde então, conforme determinado na Decisão de Diretoria Colegiada nº 096 de 02 de março de 2021. Em 30 de dezembro de 2022, essa operação consta como quitada.

## 21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

A Companhia registra na conta Cauções em espécie os valores das cauções recebidas nas licitações dos editais de vendas de imóveis.

Os recebimentos das vendas de imóveis ficam registrados na conta de Recebimento Antecipado até que o licitante apresente a escritura registrada em cartório para cadastro da alienação.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Cauções em espécie	14.180	67.316	35.072	14.180	67.316	35.072
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	35.233	107.237	92.345	35.233	107.237	92.345
<b>TOTAL</b>	<b>49.413</b>	<b>174.553</b>	<b>127.417</b>	<b>49.413</b>	<b>174.552</b>	<b>127.416</b>

## 22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal e do próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP, além de outras retenções realizadas pela Terracap. No exercício de 2020, a TERRACAP vendeu vários imóveis para CODHAB, sendo que os valores recebidos desta operação são repassados para aquela empresa. Os saldos dessa conta, em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados abaixo:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
CODHAB	365	7.900	18.636	365	7.900	18.636
Outros consignados	4.327	2.952	2.578	4.327	2.952	2.578
<b>TOTAL</b>	<b>4.692</b>	<b>10.853</b>	<b>21.214</b>	<b>4.692</b>	<b>10.853</b>	<b>21.214</b>

## 23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JSCP

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado.

Conforme explicado na NE 5.1.b, o saldo das contas de Dividendos no Curto e Longo Prazos foram reapresentados em 2020 e 2021 em razão do acordo com a União. Em 2022, o saldo no curto prazo, no montante de R\$ 43.370 indica o dividendos distribuídos no exercício, no valor de R\$ 10.775 somados à 1ª parcela dos dividendos (Acordo) a ser paga à União em 30/12/2023 no valor de R\$ 32.595.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Dividendos - Curto Prazo	43.370	-	-	43.370	-	-
Dividendos e JSCP - Longo Prazo	293.355	198.126	198.126	293.355	198.126	198.126
<b>TOTAL</b>	<b>336.725</b>	<b>198.126</b>	<b>198.126</b>	<b>336.725</b>	<b>198.126</b>	<b>198.126</b>

### a) DESTINAÇÃO DO LUCRO DO EXERCÍCIO DE 2022 – DIVIDENDOS PROPOSTOS

A Terracap apurou um Lucro Líquido em 2022 de R\$ 470.105. Para fins de distribuição de dividendos no exercício, a Terracap fez exclusões da base de cálculo do lucro, eliminando os efeitos da receita de equivalência patrimonial e da receita de avaliação a valor justo dos imóveis, baseada no disposto no Art. 197 da Lei 6.404/76, conforme estabelecido na Política de Dividendos da Companhia.

A memória de cálculo da distribuição dos dividendos do exercício de 2022 está detalhada a seguir:

	31/12/2022
Receita (Líquida)	1.183.921
Custos (-)	26.527
Despesa (-)	687.289
<b>Lucro do Exercício (DRE)</b>	<b>470.105</b>
<b>Exclusões - lei 6404/76 art. 197:</b>	
Receita Equivalencia Patrimonial	42.408
Receita Avaliação a Valor Justo	361.090
<b>Total</b>	<b>403.498</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO:</b>	
<b>Lucro Exercício (base Reserva Legal)</b>	<b>470.105</b>
<b>(-) Reserva Legal (5%)</b>	<b>23.505</b>
<b>Lucro Exercício Após Reserva Legal</b>	<b>446.600</b>
(-) Exclusões Lei.6404 art. 197 (a partir de 2021)	403.498
<b>Lucro Exercício (base dividendos)</b>	<b>43.102</b>
<b>(-) Dividendos (25%)</b>	<b>10.775</b>
Dividendos GDF (51%)	5.495
Dividendos União (49%)	5.280
<b>Lucro após Dividendos</b>	<b>435.825</b>
Reserva Lucros a Realizar	403.498
Reserva Retenção Lucros	32.327

## 24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Certidões de créditos são oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap. Podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis e podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap.

As certidões são atualizadas monetariamente, de acordo com o índice utilizado na emissão de cada certidão.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo dessa conta, no passivo da Companhia, é de R\$ 34.898 (R\$ 50.183 em 31 de dezembro de 2021 e 137.814 em 31 de dezembro de 2020).

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Saldo anterior</b>	<b>50.183</b>	<b>137.814</b>	<b>80.567</b>	<b>50.183</b>	<b>137.814</b>	<b>80.567</b>
<b>Adições</b>	<b>29.631</b>	<b>9.753</b>	<b>309.727</b>	<b>29.631</b>	<b>9.753</b>	<b>309.727</b>
Novas certidões	30.543	8.546	306.766	30.543	8.546	306.766
Correção Monetária/Taxas/Transferências	(912)	1.207	2.961	(912)	1.207	2.961
<b>Utilizações</b>	<b>(44.916)</b>	<b>(97.383)</b>	<b>(252.480)</b>	<b>(44.916)</b>	<b>(97.383)</b>	<b>(252.480)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34.898</b>	<b>50.183</b>	<b>137.814</b>	<b>34.898</b>	<b>50.183</b>	<b>137.814</b>

## 25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo no Curto Prazo representa R\$ 971.630; no Longo Prazo R\$ 230.758 e estão detalhados no quadros a seguir (itens a, b e c).

### a) Imposto sobre a Renda de Pessoas Jurídicas – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

No exercício de 2014, a Terracap entrou com ação anulatória de débito fiscal, tombada sob o nº 5351-46.2015.4.01.3400, pretendendo a declaração de nulidade do débito fiscal lançado, referente ao Imposto de Renda de Pessoa Jurídica do exercício de 2014, bem como a declaração de inexistência da relação jurídica tributária, que igualmente restou julgada procedente por sentença. Ao confirmar-se a tutela antecipada, declarou a anulação do lançamento do débito fiscal relativo ao IRPJ apurado pelo Lucro Real anual, do exercício de 2014, em nome da Terracap, bem como declarou a inexistência de relação jurídica tributária quanto à exigência de crédito tributário do IRPJ do exercício de 2014.

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021.

O processo 0009858-50.0215.4.01.3400 versou acerca de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pela Terracap em desfavor da União Federal, objetivando a declaração de inexistência de relação jurídico tributária - no que diz respeito ao IRPJ e ITR do exercício de 2015 e exercícios subsequentes, para reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da CF/1988. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários e da exigibilidade do IRPJ e do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se abstivesse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC. Os saldos desses IRPJ suspenso estão demonstrados a seguir:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>IRPJ SUSPENSO</b>						
IRPJ 2014	340.484	317.007	307.223	340.484	317.007	307.223
IRPJ 2015	61.431	56.843	55.094	61.431	56.843	55.094
IRPJ 2019	33.639	30.403	21.589	33.639	30.403	21.589
IRPJ 2020	34.381	31.683	55.611	34.381	31.683	55.611
IRPJ 2021	154.600	155.649	-	154.600	155.649	-
IRPJ 2022	103.407	-	-	103.407	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>727.942</b>	<b>591.585</b>	<b>439.517</b>	<b>727.942</b>	<b>591.585</b>	<b>439.517</b>

A contabilização dos tributos sobre o lucro segue a legislação fiscal pertinente e a NBC TG 32 (R4).

#### b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

As contas de Obrigações Tributárias, tanto de curto quanto de longo prazo, incluem as dívidas de IPTU que a Terracap tem registradas em seu nome. No entanto, há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles que estão abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido, a Terracap optou por registrar as dívidas com IPTU em sua totalidade em seu passivo, revertendo o passivo da empresa à medida que os imóveis controversos (para a Terracap) forem sendo excluídos dos valores cobrados pela Secretaria de Economia do DF.

No ano de 2021 a Terracap obteve êxito em processo administrativo junto ao Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais – TARF do Distrito Federal, em que buscava o reconhecimento da imunidade tributária recíproca em relação ao IPTU, nos termos da Instrução Normativa SUREC/DF nº 10/2020. No entanto, houve contestação do TARF, que em seguida revogou, por meio de Embargos de Declaração, o seu Acórdão nº 238/2021. A Terracap ingressou com Mandado de Segurança (0701263-34.2022.8.07.0018) requerendo o restabelecimento da vigência da referida decisão do TARF e conseguiu sentença favorável para restaurar a validade deste Acórdão. Em razão disso a Subsecretaria da Receita do Distrito Federal - SUREC emitiu o Ato Declaratório nº 13/2022, sem contornos de definitividade. Neste sentido, ainda resta discussão administrativa e judicial em relação à matéria. Atualmente os valores de lançamentos de IPTU sobre os imóveis da TERRACAP encontram-se com a exigibilidade de crédito suspensa. Dessa forma, não avalia-se prudente, neste momento, adotar a baixa de valores provisionados a título de IPTU.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>CURTO PRAZO</b>						
IPTU A RECOLHER	8	24	28.903	8	24	28.903
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa	4.282	20.934	24.850	4.282	20.934	24.850
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	1.367	21.099	24.817	1.367	21.099	24.817
PARCELAMENTOS IPTU-TLP	-	-	6	-	-	6
Parcelamentos 2020 - Secretaria de Economia DF	126	92	409	126	92	409
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	222.287	222.287	107.352	222.287	222.287	107.352
<b>TOTAL</b>	<b>228.070</b>	<b>264.436</b>	<b>186.337</b>	<b>228.070</b>	<b>264.436</b>	<b>186.337</b>
<b>LONGO PRAZO</b>						
IPTU A RECOLHER	9.682	9.682	39.316	9.682	9.682	39.316
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	30.540	31.315	37.348	30.540	31.315	37.348
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	189.048	189.048	221.288	189.048	189.048	221.288
PARCELAMENTOS IPTU-TLP	-	-	21	-	-	21
Parcelamentos - 2020 - Secretaria de Economia DF	1.489	1.635	1.635	1.489	1.635	1.635
<b>TOTAL</b>	<b>230.758</b>	<b>231.680</b>	<b>299.608</b>	<b>230.758</b>	<b>231.680</b>	<b>299.608</b>
<b>TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS</b>	<b>458.828</b>	<b>496.116</b>	<b>485.945</b>	<b>458.828</b>	<b>496.116</b>	<b>485.945</b>

### c) Outros Tributos

Além dos tributos já citados, constam registrados, na conta, os seguintes:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
IRRF - Serviços, Pessoas, Jetons	5.065	4.791	4.123	5.065	4.791	4.123
ISS	210	210	160	210	210	160
PIS	1.763	1.230	280	1.763	1.230	280
COFINS	8.178	5.680	1.331	8.178	5.680	1.331
CSLL	0	4.610	6.395	0	4.610	6.395
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF	401	255	140	401	255	140
ITBI	0	40	186	0	40	186
<b>TOTAL</b>	<b>15.617</b>	<b>16.816</b>	<b>12.615</b>	<b>15.617</b>	<b>16.816</b>	<b>12.615</b>

## 26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Os registros referentes a benefícios a empregados estão alinhados ao que prevê a NBC TG 33 (R2) e NBC TG 49.

### a) Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a BB Previdência, referente ao plano de previdência privada dos empregados da TERRACAP, o TERRAPREV. Criada em 1994 e administrada pelo Banco do Brasil, a BB Previdência – Fundo de Pensão Banco do Brasil atua como fundo de pensão multipatrocinado, situação em que diversos planos de benefícios de diferentes empresas – denominadas patrocinadoras – são administrados em conjunto, utilizando uma única infraestrutura, sem que haja vínculo ou responsabilidade entre eles.

### b) Programa de participação nos resultados

Anualmente, a Companhia promove o PPR – Programa de Participação nos Resultados, estabelecendo metas globais, empresariais, setoriais e individuais aos empregados. O objetivo do programa é criar uma metodologia que desencadeie um processo contínuo de motivação nos diversos setores da empresa, proporcionando o aumento da produtividade e a melhoria do desempenho organizacional. Está sendo estudado nova metodologia para o programa, razão pela qual, em 2020, não está sendo realizado o programa.

### c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada nº 141, sessão nº 3066, de 30 de março de 2016, o Programa de Demissão Incentivada – PDI. A TERRACAP oferece ao empregado, além das verbas rescisórias legais de desligamento a pedido, sem cumprimento e indenização do aviso prévio: 40% (quarenta por cento) do montante de todos os depósitos efetuados a título de FGTS junto à CEF; 27 (vinte e sete) remunerações mensais – baseadas na remuneração do último mês trabalhado – pagas em 36 (tinta e seis) parcelas iguais e sucessivas; subsídio de 100% do plano de saúde para o participante e mais um dependente e do seguro de vida contratado pela Associação dos Empregados, ambos por 05 (cinco) anos contados do desligamento; conversão em pecúnia do Saldo da Licença Administrativa Remunerada e Licença Prêmio Remunerada, se houver.

A Controladora registra um saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2022, de R\$ 3.305, sendo R\$ 1.394 no Curto Prazo e R\$ 1.911 no Longo Prazo.

## 27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

Essa conta registra o diferimento tributário dos tributos federais sobre os valores de contas a receber.

Tais valores são registrados para ajustar, no balanço, as distorções causadas pelos critérios de cálculo dos tributos estabelecidos pela Receita Federal, que estabelece vários ajustes nas bases de cálculo. Se o PIS e COFINS fossem calculados com base nas receitas por competência, e o Imposto de Renda e a Contribuição Social fossem calculados pela simples aplicação das alíquotas sobre o lucro líquido sem ajustes, não haveria necessidade de constituir diferimento tributário.

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32 (R4).

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
PIS / PASEP	51.443	47.284	39.789	51.443	47.284	39.789
COFINS	236.949	217.793	183.269	236.949	217.793	183.269
CSLL	247.901	227.207	192.267	247.901	227.207	192.267
IRPJ	688.612	631.133	534.074	688.612	631.133	534.074
<b>TOTAL</b>	<b>1.224.905</b>	<b>1.123.417</b>	<b>949.399</b>	<b>1.224.905</b>	<b>1.123.417</b>	<b>949.399</b>

As contas Pis/Cofins Diferido, IRPJ e CSLL – Diferido e Recuperação de Despesas (registra, entre diversas recuperações, a reversão do diferimento tributário), todas constantes na demonstração do resultado do exercício e são as contrapartidas para a atualização do passivo fiscal diferido.

## 28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor total reconhecido pela Controladora como Provisão para Perdas Judiciais no passivo não circulante é de R\$ 408.638.

No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados. Nesse sentido, o valor total das ações de provável perda na Provisão para Perdas Judiciais é composto conforme o quadro a seguir, considerando o Escritório Especializado e a Natureza dos Processos Judiciais:

Ações com risco de perda classificado como provável			
Escritório	Natureza	31/12/2022	31/12/2021
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	14.628	12.534
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	49.379	30.252
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	5.520	3.391
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	246.592	256.681
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	90.887	67.720
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.632	1.389
<b>Total</b>		<b>408.638</b>	<b>371.967</b>

A empresa considera, ainda, ações judiciais com risco de perda possível que totaliza R\$ 923.544.

Ações com risco de perda classificado como possível			
Escritório	Natureza	31/12/2022	31/12/2021
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	210.149	210.011
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	9.134	7.728
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	2.078	2.763
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	159.114	158.851
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	442.027	444.858
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.042	980
<b>Total</b>		<b>823.544</b>	<b>825.191</b>

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2).

## 29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R\$ 1.851.079 em 31 de dezembro de 2022, pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

Até o final do exercício de 2021, havia discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

Em decorrência disso, a Terracap não distribuiu dividendos e juros sobre o capital próprio para a União em 2014 e 2015, somente para o GDF, aguardando o momento em que, definitivamente, a situação se resolvesse.

Ato contínuo, em 08 de março de 2022 foi aprovado, no âmbito da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF) o Termo de Conciliação nº 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM, aprovado pelo Parecer nº 00026/2022/CCAF/CGU/AGU, que trata de acordo entre União, na figura do Ministério da Economia - ME; o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. O acordo visa encerrar conflito em razão de controvérsia referente à integralização do capital social da Terracap pela União e do pagamento de juros sobre capital próprio (JSCP) e dividendos devidos pela Terracap à União.

Através do acordo, a União reconhece a legitimidade da Terracap para adotar as providências de registro da transferência dominial dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto; Fazenda Sobradinho, integralizando-as como Capital; Por conseguinte, será promovido, em favor da União, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida no referido Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio (JSCP) e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista Distrito Federal, nos anos de 2014 e 2015.

Do Termo de Conciliação entre as partes, destaca-se as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: As PARTES têm como justo e acordado, neste ato, dar solução ao conflito referente à integralização do capital social pela UNIÃO como acionista minoritária da TERRACAP, encerrando quaisquer controvérsias sobre o tema e declarando:

a) Que o ente federal faz jus, desde a constituição da Companhia, a todos os direitos inerentes à sua condição de acionista, na forma das normas de Direito Societário.

b) Que será promovido, em favor da UNIÃO, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida nesse Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio – JCP e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista DISTRITO FEDERAL nos anos de 2014 e 2015,

PARÁGRAFO ÚNICO: Em cumprimento ao que dispõe o art. 3º, inciso VI, da Lei nº 5.861/1972 e, ainda, nos termos desse Acordo, a UNIÃO se compromete a adotar as ações necessárias para solucionar o conflito relativo ao registro dos imóveis citadas a seguir, independentemente da data de conclusão da desapropriação, bem como reconhece a legitimidade da TERRACAP para adotar as providências de registro da transferência dominial, para si, dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

CLÁUSULA DÉCIMA PARÁGRAFO ÚNICO: A UNIÃO tem direito à quantia histórica total de R\$ 198.125.626,11 (cento e noventa e oito milhões, cento e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais e onze centavos), a ser atualizada pelo IPCA a partir da data de pagamento dos valores ao acionista DISTRITO FEDERAL (09/12/2014 e 30/04/2015) até o momento da homologação do presente Acordo e, em ato contínuo, pela SELIC após a homologação do ajuste até a quitação de cada uma das parcelas descritas no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Na Assembleia-Geral convocada para promover a assinatura da Ata, o DISTRITO FEDERAL, na condição de acionista majoritário da TERRACAP, compromete-se a votar nos seguintes termos: a) Considerar totalmente integralizado o capital social da TERRACAP pela UNIÃO, cessando qualquer restrição quanto ao direito do sócio minoritário como acionista, especialmente no que se refere ao pagamento de dividendos e de juros sobre capital próprio – JCP. b) Autorizar a TERRACAP a pagar, em favor da UNIÃO, proporcionalmente à sua participação acionária na empresa, os dividendos e os juros sobre capital próprio - JCP que foram efetivamente levantados e pagos ao DISTRITO FEDERAL nos anos de 2014 e 2015. c) Manter registrado no Balanço Patrimonial, como passivo, os dividendos ou juros sobre capital próprio devidos à União e que foram retidos pela Companhia quando do pagamento apenas ao acionista majoritário (GDF) e a manter, em reserva especial de dividendos, o saldo remanescente, até nova deliberação da Assembleia-Geral, nos termos do art. 202, § 5º, da Lei nº 6.404/1976;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A obrigação será paga em 10 (dez) parcelas anuais na proporção de 1/10 (um sobre dez avos) do valor originário do débito, atualizado conforme o disposto no PARÁGRAFO ÚNICO da CLÁUSULA DÉCIMA, a vencer a partir de 31 de dezembro de 2023.

Nesse sentido, os demonstrativos financeiros da Terracap apresentam, no encerramento do exercício de 2022, todos os ajustes relacionados aos dividendos não pagos à União dos anos de 2014 e 2015, assim como a integralização, pelo custo histórico, das fazendas Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

**a.1) Demonstrativo do saldo dos Dividendos e JCP**

	CONTROLADORA		
	2022	2021	2020
<b>Dividendos - Passivo Circulante</b>			
Dividendos do Exercício 2022	10.775	0	0
1a Parcela do acordo c/ União (atualizado)	32.595	0	
<b>Saldo Curto Prazo</b>	<b>43.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dividendos/JCP - Passivo Não Circulante</b>			
Acordo com União (atualizado)	293.355	198.126	198.126
<b>Saldo Longo Prazo</b>	<b>293.355</b>	<b>198.126</b>	<b>198.126</b>
<b>Saldo Curto e Longo Prazos</b>	<b>336.725</b>	<b>198.126</b>	<b>198.126</b>

**a.2) Demonstrativo do saldo da Integralização de Capital**

<b>CAPITAL - em 31/12/2021</b>	<b>1.848.848</b>
<b>INCORPORAÇÃO FAZENDAS</b>	<b>2.230</b>
Fazenda Sobradinho	13
Fazenda Contagem São João	591
Fazenda Sálvia	1.079
Fazenda Brejo ou Torto	547
<b>CAPITAL - em 31/12/2022</b>	<b>1.851.078</b>

**b) Reserva Legal**

A Reserva Legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido. A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social.

**c) Dividendos**

A Terracap propõe a distribuição de dividendos somente nos demonstrativos anuais.

**d) Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar**

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas, conforme deliberação definida em Assembleia Geral.

**e) Ajuste de Avaliação Patrimonial**

Essa conta tem por finalidade registrar os ajustes realizados em ativos e passivos pelo valor justo. Foi registrada, nessa conta, a avaliação dos bens para investimento de anos anteriores, para os quais a Gerência de Pesquisa e Avaliação da empresa realizou a vistoria e a avaliação dos bens a valor de mercado.

**f) Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios**

Foi constituída a Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios, em conformidade com a determinação da Assembleia Geral Ordinária - AGO, exarada em sua 42ª reunião, com os valores dos dividendos e juros sobre o capital próprio propostos entre os anos 2008 e 2014, descontados os valores eventualmente pagos ao acionista majoritário e não pagos ao minoritário, que se mantiveram no passivo de dividendos a pagar, garantindo sua integralidade.

Essa reserva tem por objetivo preservar a situação financeira da empresa, e é constituída por determinação da AGO, em virtude de o dividendo obrigatório ser incompatível com a situação financeira da companhia.

**30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS**

A principal fonte de receita da Terracap é proveniente da comercialização de imóveis, por meio de editais de Concorrência Pública, que ocorrem mensalmente, ou por meio de editais de Programa de Venda Direta, que visa à regularização de imóveis que se encontram em situação de irregularidade no Distrito Federal. A Terracap também obtém em menor volume receitas com prestação de serviços, a qual é composta, principalmente, por contraprestações

referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pró-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

Em conformidade com o CPC 47, o quadro a seguir demonstra a Receita Bruta das Vendas de Bens e Serviços e suas deduções, chegando ao saldo constante da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços, conforme consta na Demonstração do Resultado.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>1.319.858</b>	<b>1.250.120</b>	<b>753.127</b>	<b>1.319.858</b>	<b>1.250.120</b>	<b>753.127</b>
Receitas de vendas de imóveis	1.229.531	1.181.696	716.211	1.229.531	1.181.696	716.211
Receitas de serviços	90.327	68.424	36.916	90.327	68.424	36.916
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(135.937)</b>	<b>(131.049)</b>	<b>(77.287)</b>	<b>(135.937)</b>	<b>(131.049)</b>	<b>(77.287)</b>
Descontos concedidos	(23.877)	(25.500)	(7.745)	(23.877)	(25.500)	(7.745)
Contribuições sobre a receita	(112.060)	(105.549)	(69.542)	(112.060)	(105.549)	(69.542)
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>1.183.921</b>	<b>1.119.071</b>	<b>675.840</b>	<b>1.183.921</b>	<b>1.119.071</b>	<b>675.840</b>

### 31. DESPESAS DE PESSOAL

A conta de despesa com pessoal é composta conforme quadro a seguir:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Honorários da Administração</b>	<b>9.597</b>	<b>9.321</b>	<b>8.687</b>	<b>9.597</b>	<b>9.321</b>	<b>8.687</b>
Conselho de Administração	1.314	1.355	1.287	1.314	1.355	1.287
Conselho Fiscal	687	6.932	6.485	687	6.932	6.485
Diretoria	7.170	680	654	7.170	680	654
Conselho de Auditoria	426	354	261	426	354	261
<b>Despesas Pessoal</b>	<b>266.027</b>	<b>243.876</b>	<b>231.445</b>	<b>266.027</b>	<b>243.876</b>	<b>231.445</b>
Salários e Encargos	266.027	243.876	231.445	266.027	243.876	231.445
Benefícios	0	0	0	0	0	0
<b>Total Geral</b>	<b>275.624</b>	<b>253.197</b>	<b>240.132</b>	<b>275.624</b>	<b>253.197</b>	<b>240.132</b>

De acordo com a Ata 130<sup>a</sup> da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da TERRACAP, de 01/03/2000, o salário dos conselheiros de administração e fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da empresa. Até a presente data, não houve alteração desta ata. Conforme Ata 78<sup>a</sup> da Assembleia Geral Extraordinária, de 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é o somatório do salário mais alto da Companhia mais 20% de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é o salário mais alto da Companhia somado a 20% de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da TERRACAP. Também não houve alteração desta ata. A remuneração dos Conselheiros é 20% da média dos salários do Presidente e Diretores.

### 32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Serviços Técnicos Especializados	3.963	1.390	15.086	3.963	1.390	15.086
Vigilância e Segurança	5.701	6.088	5.409	5.701	6.088	5.409
Programa Estágio/Menor Aprendiz	1.580	1.500	2.366	1.580	1.500	2.366
Despesas Cartorárias/Taxas	1.611	2.480	63	1.611	2.480	63
Demais despesas	1.989	6.135	5.549	2.202	6.919	5.549
<b>Total Geral</b>	<b>14.844</b>	<b>17.593</b>	<b>28.473</b>	<b>15.057</b>	<b>18.377</b>	<b>28.473</b>

### 33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como Despesas e Indenizações Judiciais as custas, as despesas e as indenizações judiciais, incluindo honorários advocatícios e outras condenações judiciais.

Destaca-se na conta de Indenizações Judiciais a baixa de saldo parcial das desapropriações de Águas Emendadas e Pípiripau, conforme detalhado na NE 14.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Honorários de Terceiros	9.806	6.932	26.961	9.806	6.932	26.961
Despesas Judiciais	116	475	3.673	116	475	3.673
Indenizações Judiciais	125.172	20.930	2.510	125.172	20.930	2.510
<b>Total Geral</b>	<b>135.094</b>	<b>28.337</b>	<b>33.143</b>	<b>135.094</b>	<b>28.337</b>	<b>33.143</b>

### 34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS (Doações Terrenos, Obras, Restituição de Receitas)

A Companhia registra como Outras Despesas Operacionais, principalmente, as contas descritas abaixo:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Doações de Terrenos</b>	<b>2.352</b>	<b>4.176</b>	<b>874</b>	<b>2.352</b>	<b>4.176</b>	<b>874</b>
<b>Obras em Loteamento Implantados</b>	<b>84.383</b>	<b>180.188</b>	<b>82.425</b>	<b>84.383</b>	<b>180.188</b>	<b>82.425</b>
<b>Restituição (Devolução) de Receitas</b>	<b>110.819</b>	<b>23.147</b>	<b>99.526</b>	<b>110.819</b>	<b>23.147</b>	<b>99.526</b>
Restituição de Receita de Vendas -	110.720	22.994	99.509	110.720	22.994	99.509
Restituição Recebimento Diversos	99	153	17	99	153	17
<b>Total Geral</b>	<b>197.554</b>	<b>207.511</b>	<b>182.825</b>	<b>197.554</b>	<b>207.511</b>	<b>182.825</b>

#### Doações de Terrenos

Conforme consta na Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

Art 3º São comuns à NOVACAP e à TERRACAP as seguintes disposições:

(...)

VII - encargo de doar à União, sem qualquer condição, e ao Distrito Federal os terrenos necessários a seus serviços, à construção de residências para seus servidores ou os destinados à execução de todo e qualquer plano de interesse dos respectivos Governos, na área referida no item anterior. (Redação dada pela Lei nº 6.531, de 16.5.1978)

De igual forma, o estatuto social da Terracap traz a seguinte previsão:

Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78).

Dessa forma, a Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal.

Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

#### Obras em Loteamentos Implantados

São os valores gastos pela Terracap com infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos, por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto.

#### Restituição (Devolução) de Receitas

São os valores restituídos aos clientes, referentes a parcelas anteriormente recebidas, em caso de rescisão contratual, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista.

### 35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

Trata-se do registro de recuperação de despesas diversas, ocorridas no período, conforme detalhamento a seguir:

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	100.035	68.321	39.897	100.035	68.321	39.897
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	99	2.606	1.534	99	2.606	1.534
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	749	1.287	-	749	1.287	-
RECUP DESP OPERAC VENDA TERRENOS	454	505	95	454	505	95
OUTRAS	420	62	11.596	420	62	11.596
<b>Total Geral</b>	<b>101.761</b>	<b>93.103</b>	<b>55.336</b>	<b>101.761</b>	<b>93.103</b>	<b>55.336</b>

### 36. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Além disso, outras perdas eventuais imateriais também são registradas. A conta Perdas nas Rescisões de Contratos é utilizada para registrar a baixa do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão e não tem sucesso de venda.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
Cancelamento Vendas Imóveis	270.219	146.486	50.505	270.219	146.486	50.505
Perdas nas Rescisões de Contratos	44.323	64.004	68.905	44.323	64.004	68.905
	<b>314.542</b>	<b>210.490</b>	<b>119.410</b>	<b>314.542</b>	<b>210.490</b>	<b>119.410</b>
Perdas Eventuais	78.113	26.649	32.490	78.113	26.649	32.490
<b>Total Geral</b>	<b>392.655</b>	<b>237.139</b>	<b>151.900</b>	<b>392.655</b>	<b>237.139</b>	<b>151.900</b>

### 37. RESULTADO EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

O quadro abaixo detalha os valores registrados no resultado, referente aos dividendos auferidos em investimentos de incentivos fiscais, assim como o resultado da equivalência patrimonial sobre os investimentos com participações societárias (Nota 15):

Descrição	CONTROLADORA			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2021	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	ACERTO SALDO CONTRATO AFAC	SALDO EM 31/12/2022
CAESB	191.615	22.262	0	213.877
CEB	4.161	(266)	0	3.895
Metrô DF	25	(2)	0	23
Corumbá Concessões	57.331	7.855	0	65.186
BIOTIC S/A	10	0	0	10
AFAC – BIOTIC S/A	11.071	0	1.881	12.952
<b>TOTAL</b>	<b>264.213</b>	<b>29.849</b>	<b>1.881</b>	<b>295.943</b>

### 38. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas despesas e receitas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas, incluem-se os resultados advindos de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias decorrentes de condenações judiciais, entre outras operações.

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Receitas financeiras</b>	<b>682.461</b>	<b>611.918</b>	<b>448.175</b>	<b>682.461</b>	<b>611.918</b>	<b>448.175</b>
Ganhos de natureza financeira	273.416	209.467	199.741	273.416	209.467	199.741
Variações monetárias ativas	409.045	402.451	248.434	409.045	402.451	248.434
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(392.339)</b>	<b>(186.633)</b>	<b>(263.008)</b>	<b>(392.339)</b>	<b>(186.633)</b>	<b>(263.008)</b>
Gastos de natureza financeira	(99.098)	(108.942)	(180.292)	(99.098)	(108.942)	(180.292)
Variações monetárias passivas	(293.241)	(77.691)	(82.717)	(293.241)	(77.691)	(82.717)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>290.122</b>	<b>425.285</b>	<b>185.167</b>	<b>290.122</b>	<b>425.285</b>	<b>185.167</b>

### 39. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

#### Despesa de imposto corrente

#### Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado	31/12/2022	31/12/2021 Reapresentado	31/12/2020 Reapresentado
<b>Tributos Correntes</b>						
Imposto de Renda	107.521	156.352	76.705	107.521	156.352	76.705
Contribuição Social	39.434	56.970	27.627	39.434	56.970	27.627
	<b>146.955</b>	<b>213.322</b>	<b>104.332</b>	<b>146.955</b>	<b>213.322</b>	<b>104.332</b>
<b>Tributos Diferidos</b>						
Imposto de Renda	114.118	100.595	106.161	114.118	100.595	106.161
Contribuição Social	41.083	43.425	42.073	41.083	43.425	42.073
	<b>155.201</b>	<b>144.020</b>	<b>148.234</b>	<b>155.201</b>	<b>144.020</b>	<b>148.234</b>
<b>Total Tributos</b>	<b>302.156</b>	<b>357.342</b>	<b>252.566</b>	<b>302.156</b>	<b>357.342</b>	<b>252.566</b>

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 225, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/18) e Art. 35, da Lei 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos, com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência. Além disso, a contabilização dos tributos sobre o lucro está de acordo com o previsto pela NBC TG 32 (R4).

### 40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2022, a Terracap apurou um lucro por ação de R\$ 0,94 (noventa e quatro centavos), sendo R\$ 3,44 em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 apresentou prejuízo por ação no valor de R\$ 0,22 (vinte e dois centavos).

### 41. EVENTOS SUBSEQUENTES

#### Supremo Tribunal Federal ("STF") muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Brasília, 31 de dezembro de 2022.

**Márcia Verônica Andrade da Silva**

Gerente de Contabilidade  
CRC-DF 013809/O6

**Izídio Santos Junior**

Presidente

**Edward Johnson Gonçalves de Abrantes**

Diretor de Administração e Finanças

**Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira**

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

**Fernando de Assis Bontempo**

Diretor Jurídico

**Hamilton Lourenço Filho**

Diretor Técnico

**Kaline Gonzaga Costa**

Diretora de Novos Negócios

**Júlio Cesar de Azevedo Reis**

Diretor de Comercialização

# **PARECER AUDITORIA EXTERNA**

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Dezembro/2022**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap  
Brasília - DF

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Controladora"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Terracap, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### Reapresentação de valores correspondentes

Em 07 de março de 2022, emitimos relatório de auditoria com ressalva por limitação de escopo sobre desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas da Terracap, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota nº 5.1, essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os ajustes mencionados na referida Nota. Em função da consistência dos referidos ajustes o nosso relatório de auditoria passou a ser sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e seus saldos correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva e encontram-se dentro de níveis aceitáveis de relevância das demonstrações contábeis. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Os responsáveis pela governança da Terracap são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Terracap;



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Terracap. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Terracap a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 10 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 DF 002567/F



Fabiano de Oliveira Barbosa  
Contador CRC 1 DF 015827/O-3